

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N° 8 – VIA SAURO

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un'area interclusa, posta sul confine comunale, caratterizzata dalla presenza di cespugli e vegetazione spontanea e morfologia dei luoghi che vede la presenza di pianori e superfici acclivi. Nella porzione del lotto posta in prossimità dell'edificazione esistente vi sono ambiti di prato incolto.

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.

E' inoltre sovrapposto l'ambito boscato così come indicato in una prima stesura del PIF- Piano di Indirizzo Forestale che comunque classificava l'area come trasformabile ossia " Boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta con vincolo di destinazione" .

A seguito di puntuali sopralluoghi e verifiche è stato rilevato che per estensione e consistenza l'area non può essere classificata come boscata. Per la predetta motivazione il Comune ha provveduto a formulare apposita osservazione al piano di settore , nell'ambito della procedura di VAS, finalizzata a consentire la trasformazione dell'area.

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°8 ex mappale n° 8/a in oggetto era stata trasferita al comune. La proprietà comunale dell'area è stata di recente confermata con sentenza R.G. 6345/09 del 06.02.2013 .

Con sentenza R.G. 6345/09 del 06.02.2013 è stato confermato che l'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 8 ex mappale n° 8/a è di proprietà comunale.

Per una minor parte il P.G.T. classifica l'ambito in oggetto in zona R2 - Residenziale esistente e di Completamento , area che per consistenza e collocazione può essere esclusivamente complementare ad un ambito edificabile.

Progetto variante di P.G.T. :

Premesso che il Comune, come già esplicitato nel capoverso precedente, ha presentato osservazione al PIF Provinciale finalizzato ad una nuova definizione delle aree , queste ultime non possono infatti essere qualificate come boscate, poiché esclusivamente caratterizzata in parte da prato incolto ed in parte da boscaglia isolata derivante dall'incuria dei luoghi.

Il progetto di variante di piano prevede la trasformazione della suddetta area in ambito edificabile con preventiva presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato e, l'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 e la previsione di realizzazione di una nuova viabilità sovrallocale con relativa fascia di rispetto, che interessa in parte il lotto, con conseguente alterazione delle destinazione delle aree rendendole urbanizzate.

L'esigua volumetria attribuita al lotto , la morfologia dei luoghi ed i vincoli derivanti dalla presenza di una fascia di rispetto della nuova viabilità in progetto consentiranno l'edificazione di un numero ridotto di edifici.

Stante la conformazione del lotto e le specifiche relative all'area in precedenza indicate non si può prefigurare un utilizzo pubblico delle medesime che costituisca un valore aggiunto per il sistema comunale del Piano dei Servizi.

Diversamente la valorizzazione economica del terreno 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 : 2.350,00 mq.
- Indice edificatorio 0,6 mc/mq volume assegnato 1.410,00 mc.
- Tipologia edilizia : villette monofamigliari - bifamigliari- villette a schiera
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 7,50 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale , uffici
- Prescrizioni Paesaggistiche :
L'inserimento della nuova edificazione dovrà avere come riferimento l'indagine agronomica di dettaglio e progetto del verde che dovrà essere allegato alla documentazione relativa al Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla conservazione di eventuali alberature isolate.
In capo all'intervento edilizio vi è anche la presentazione della apposita pratica presso la Provincia di Como - Uffici Boschi e Foreste per l'eventuale trasformazione degli ambiti boscati.
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 - ingresso al comparto:
L'intervento edilizio 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. Tali spazi dovranno essere ubicati nella porzione maggiormente idonea per l'accesso da parte dei fruitori. Qualora nell'ambito della progettazione del comparto non risulti possibile la loro localizzazione gli spazi a parcheggio potranno essere monetizzati. L'ingresso al comparto potrà avvenire da via Nazario Sauro e da via Baracca , mantenendo la possibilità rispetto a quest'ultimo degli spazi di manovra per il ritorno.

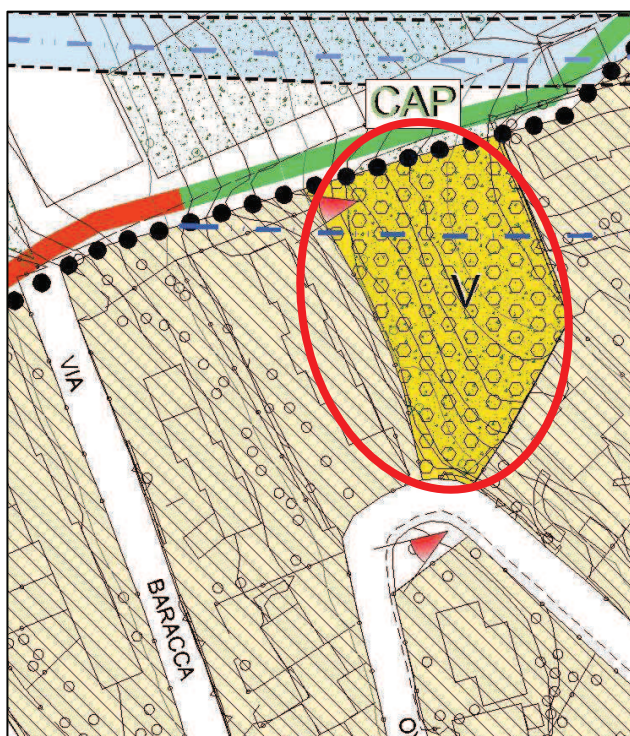
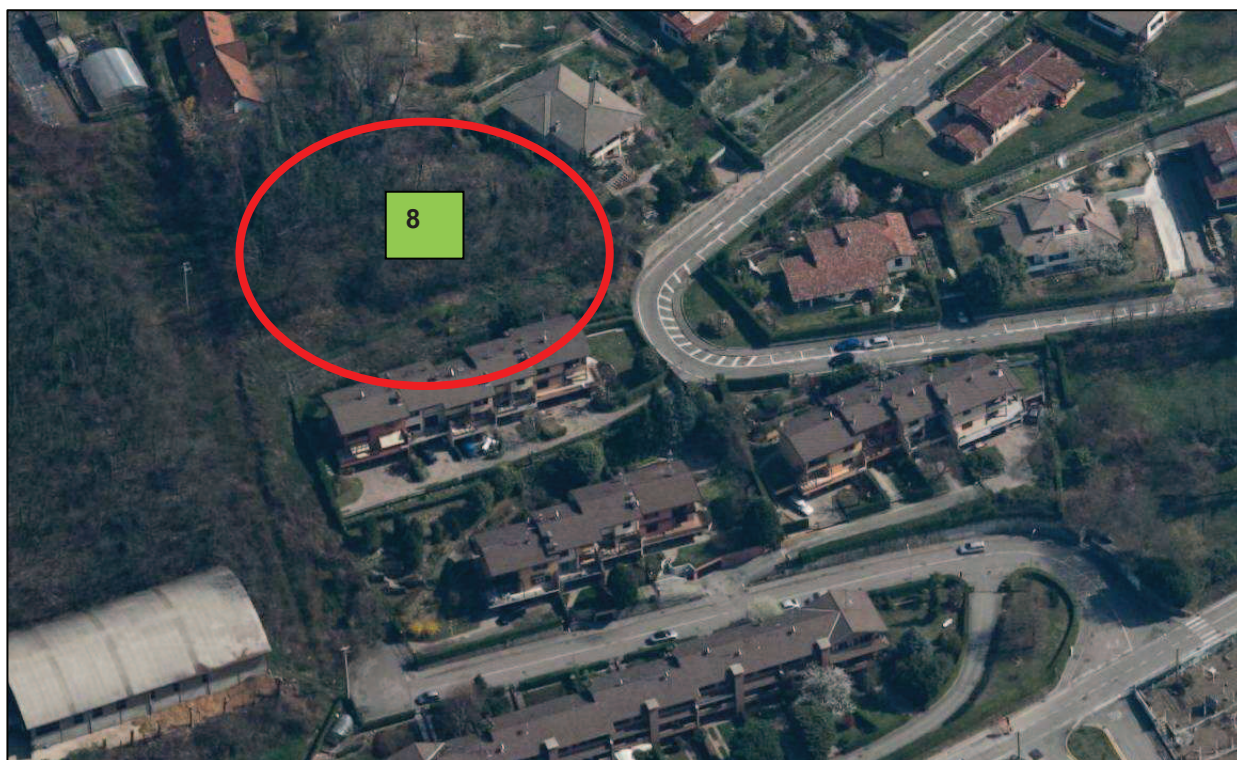
- **Perequazione economica**

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 € 10.000,00 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)

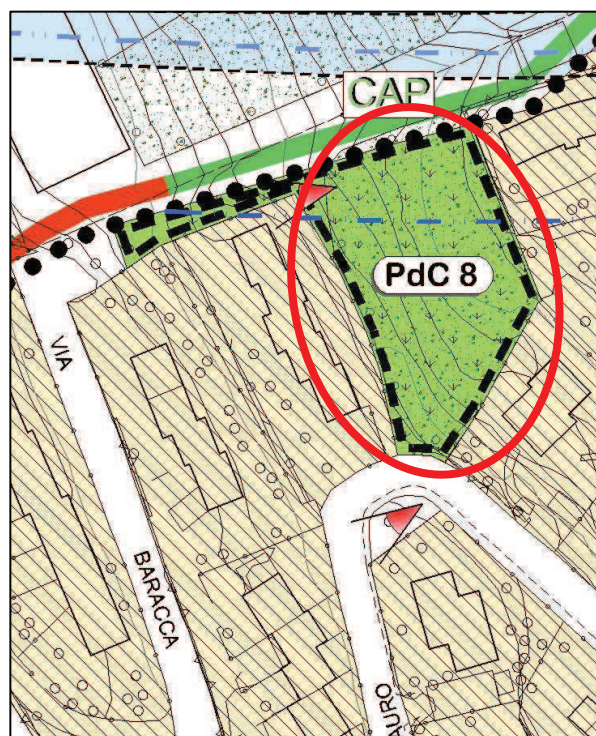
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato , fascia di 10/20 metri sul confine di Grandate ricadente nella fascia di rispetto del Sistema Viabilistico Pedemontano - Lotto 1
- 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° 8**



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° 8**

