

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AREE IN LOCALITA' BELVEDERE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



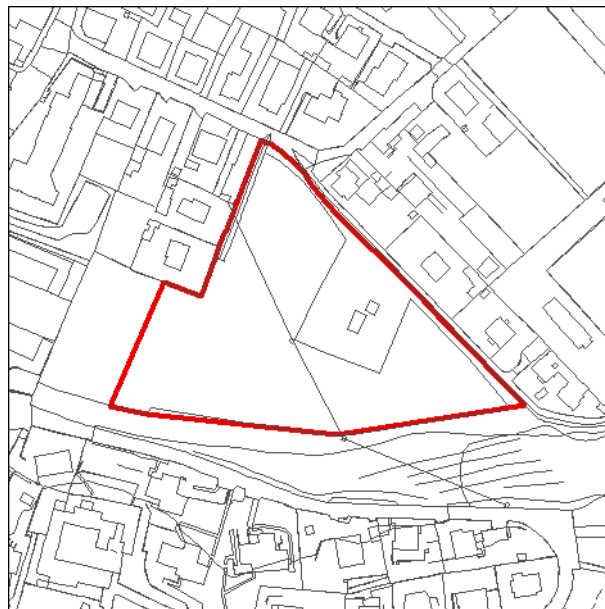
INFORMAZIONI

Superficie catastale (mapp.7725, Sez. Camerlata):	13.510 mq
Proprietà:	Azienda Ospedaliera Sant'Anna di Como

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito è collocato nel settore sud del territorio comunale, tra i quartieri di Camerlata e Albate. Posto a sud dell'incrocio tra via Canturina e via Belvedere, in un comparto caratterizzato dalla presenza del centro sportivo CONI e del cimitero di Camerlata, l'area è inserita in un tessuto di espansione a media-bassa densità territoriale sviluppatosi prevalentemente attorno agli anni ottanta. Sul lato sud-est permane un filtro verde boscato, sottoposto a vincolo ambientale, che si configura come filo di connessione tra il Parco Spina Verde e l'Oasi del Bassone.

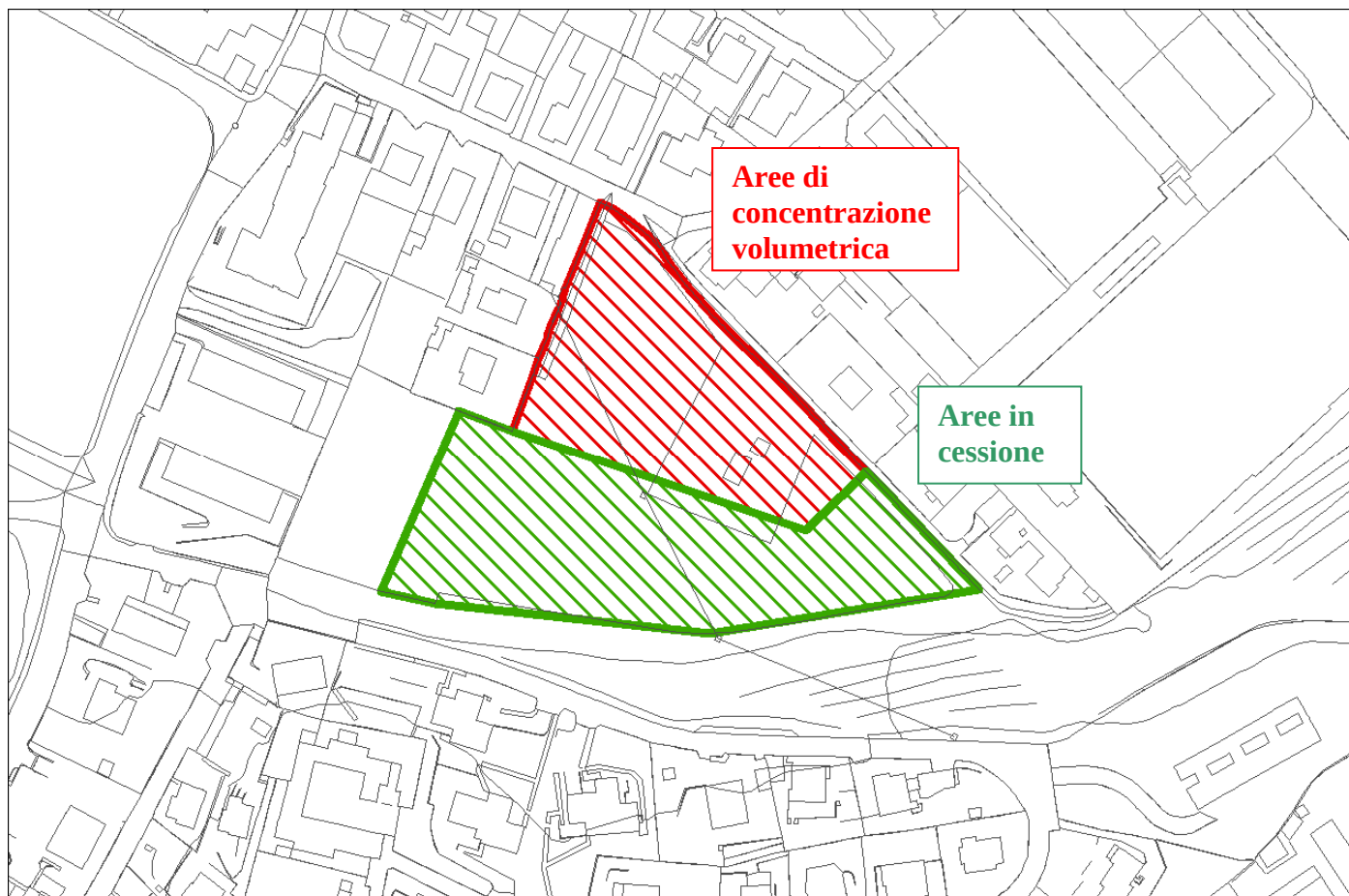
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



Individuazione ambito	Vincolo monumentale
Spina Verde	Cautela monumentale
Dlgs 42/04	Vincolo idrogeologico



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

L'intervento, da assoggettarsi a pianificazione attuativa di nuovo impianto, prevederà un'area di concentrazione volumetrica in corrispondenza della porzione nord del comparto, così da chiudere e ordinare l'edificato esistente e consentire al contempo la creazione di una fascia verde in cessione lungo il lato sud, in continuità con l'area boscata, ove è previsto un nuovo percorso ciclopedonale immerso nel verde, che conetterà la via Canturina con via Belvedere, e potrà in futuro essere esteso sino alla stazione FS di Albate - Camerlata. Tale intervento, oltre a favorire la permeabilità pedonale e ciclabile del quartiere, sarà in grado di valorizzare e rendere più leggibile la connessione tra le aree di pregio ambientali esistenti.

La necessità per la Pubblica Amministrazione di reperire gratuitamente i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sopra descritti e strategicamente localizzati, comporta in termini compensativi l'individuazione di aree di concentrazione volumetrica per l'insediamento dell'edificazione privata.

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

Localizzato tra i quartieri di Albate e Camerlata, l'ambito è inserito in un tessuto di espansione a densità territoriale medio - bassa sviluppatosi principalmente negli anni ottanta. E' un'area verde in prevalenza a prato caratterizzata, verso sud, da una fascia arborea in qualità di filtro ecologico e di schermatura paesaggistica.

Questa porzione risulta funzionale alla realizzazione di un corridoio di connessione ecologica complementare al tessuto urbano consolidato.

Si inserisce in una continuità territoriale di carattere morfologico - strutturale contraddistinta da elementi naturalistico - ambientali quali il Parco Spina Verde e l'Oasi del Bassone.

L'ambito risulta separato dalle reti ecologiche locali e di vasta area, caratterizzandosi infatti quale *stepping stone* da valorizzare.

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



Grado di sensibilità basso

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

Tutela e miglioramento del paesaggio naturale posto a sud, prevista quale area in cessione, con conservazione della fascia arborea, anche in considerazione delle continuità territoriali.

L'inserimento a nord di un nuovo edificio deve risultare di completamento dell'esistente ed avere connotazioni consone all'abitato circostante, tenendo presente gli aspetti naturalistici dell'area adiacente.

Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

La messa a dimora di filari e siepi, da realizzarsi prioritariamente con specie autoctone incluse negli elenchi del PTCP e dei regolamenti comunali del verde, potrà determinare un' incremento della qualità paesaggistica dell'ambito. In particolare andrà conservata la fascia arborea già attualmente presente lungo il margine sud dell'ambito avente funzione di "filtro ecologico" e schermatura paesaggistica.

PARAMETRI

Superficie territoriale (da rilievo fotogrammetrico)	13107 mq	I.t. min 0,4 mc/mq	I.t. max 0,6 mc/mq
H max	3 - 4 piani	Area in cessione	60% ST

Le aree oggetto di riqualificazione o trasformazione sono potenzialmente soggette a fenomeni di insalubrità; per le stesse deve pertanto essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, che consenta di verificare la salubrità dei suoli e sottosuoli ai fini del giudizio di risanamento (Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo).