

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	N. At5
UBICAZIONE: <i>Brughee 2</i>	

Definizione

Corrisponde alla zona posta a confine con il Comune di Tremezzo in diretto rapporto con il Piano Attuativo edificato "Poggio del Castagno".

Previsioni

- Miglioramento dell'accessibilità all'area mediante allargamento della sede stradale esistente
- Riqualificazione e valorizzazione del percorso pedonale rappresentato dalla strada comunale per Roghero e del sistema del verde esistente
- Creazione di area attrezzata verde a servizio del percorso pedonale Lago-Roghero-S. Martino.
- Realizzazione parcheggio pubblico

Destinazioni d'uso

Vedi Tabelle A e B

Parametri di edificabilità

Vedi Tabelle A e B

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi Tabelle A e B

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi
- Questo ambito è interessato da un'operazione di compensazione urbanistica che prevede lo spostamento dell'edificio contrassegnato con l'asterisco (*) per consentire la realizzazione dell'allargamento stradale. La capacità edificatoria in traslazione potrà essere aumentata del 10% e non rientra nella capacità volumetrica assegnata a questo ambito
- Le aree previste per parcheggi pubblici, aree verdi e spazi pubblici dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la riqualificazione del percorso pedonale storico di Roghero
- L'ambito dovrà prevedere il miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di alto fusto (almeno un doppio filare di alberi d'alto fusto a separazione tra la strada carrabile di accesso all'area ed il tracciato pedonale a passeggiata costituito dalla strada comunale per Roghero e lungo il confine con il Comune di Tremezzo a

diretto contatto con le aree agricole). Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell'intervento:

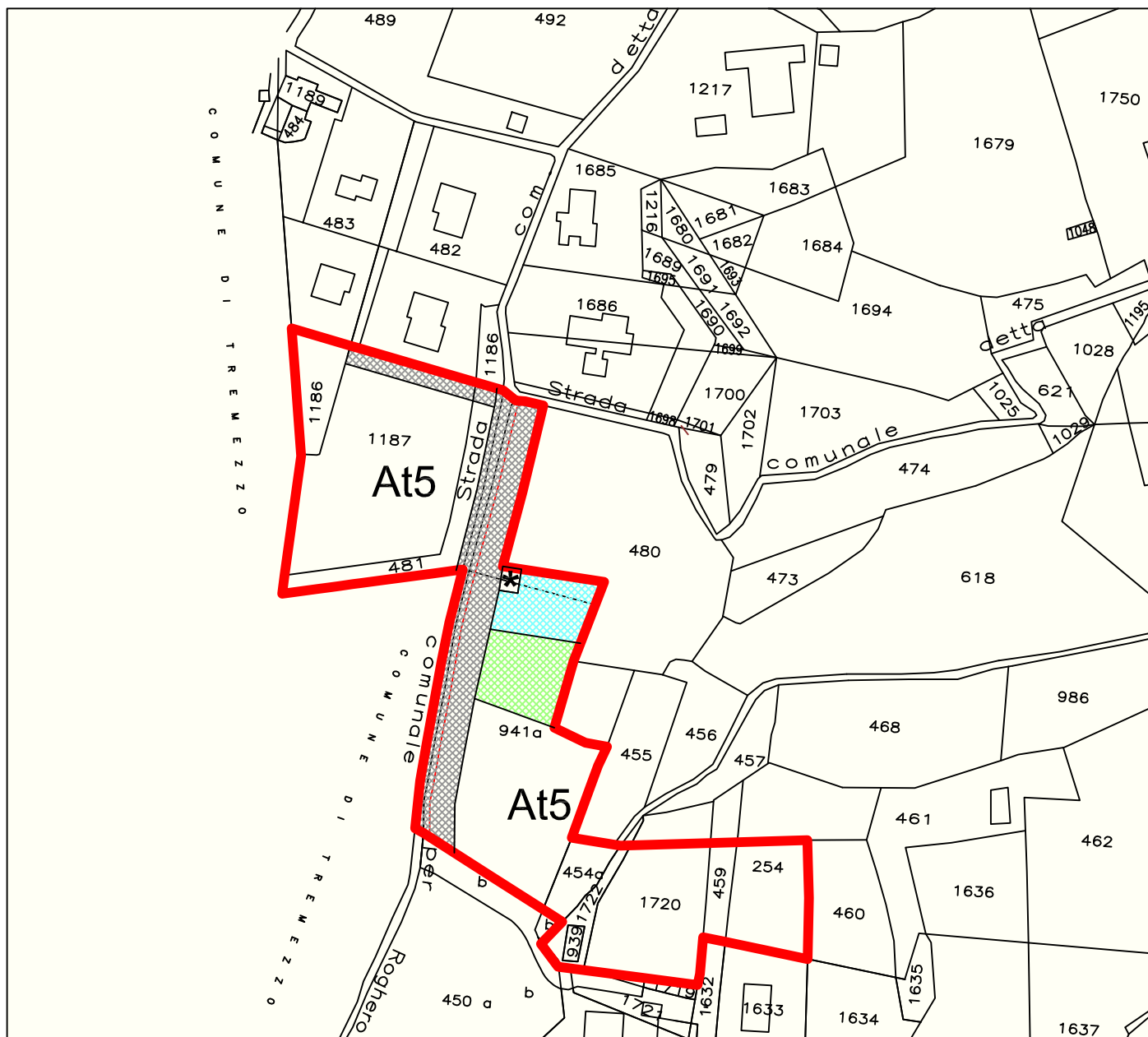
- Rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale
 - Rapporto tra costruito esistente e nuovo costruito
 - Rapporto tra costruito e paesaggio agrario/naturale
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte
- L'edificazione di questo ambito dovrà essere concentrata nelle fasce prossimali alla nuova strada, riconducendo le restanti parti a destinazioni compatibili con la salvaguardia della struttura e della funzionalità della rete ecologica, ponendo particolare salvaguardia ai filari contrassegnati dalla presenza di elementi arborei di pregio naturalistico e dimensionale.



COMUNE DI GRIANTE
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

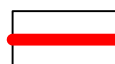


AMBITO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
"Brughee 2"

scala
1/2000

n°
At5

LEGENDA

-  PERIMETRO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
-  AREE VERDI E SPAZI PUBBLICI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
-  PARCHEGGI PUBBLICI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
-  STRADE PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

13. Prescrizioni per gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

Tutti gli interventi edilizi privati di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.

Tutti gli interventi privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, accompagnata dalla dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli obiettivi di piano di cui al punto 2.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
Classificazione Acustica del territorio comunale;
Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

Per tutti gli ambiti si applicano i seguenti parametri di edificabilità:

13.1 Indice di Utilizzazione fondiaria U_f (mq/mq)

Per tutti gli ambiti l'indice di utilizzazione fondiaria è variabile secondo i seguenti parametri:

$U_{f1} = 0,07 \text{ mq/mq}$

$U_{f2} = 0,10 \text{ mq/mq}$

L'indice U_{f2} è applicabile esclusivamente all'adozione delle seguenti condizioni:

- Realizzazione di edifici appartenenti alla classe energetica A+ secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia
- Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 3 Kw per ciascuna unità abitativa.
- Installazione di impianti per la generazione di calore quali pompe di calore ad energia geotermica.

Quanto sopra richiesto dovrà essere adeguatamente documentato attraverso:

- la certificazione energetica degli edifici
- vincolo all'uso delle fonti energetiche rinnovabili per i nuovi edifici

13.2 Numero di piani

Il numero di piani fuori terra ammessi non deve essere superiore a due

13.3 Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici sarà di mt. 7,50 fuori terra, misurata secondo le modalità indicate al paragrafo 11.1.1.13

13.4 Tipologie edilizie

Negli ambiti di trasformazione urbanistica è consentita l'edificazione secondo le seguenti tipologie edilizie:

1. Edifici singoli unifamiliari o bifamiliari su uno o due piani
2. Edifici a schiera unifamiliari o bifamiliari su uno o due piani con aggregazioni di blocchi di fabbricati non superiore a due.

Non sono consentite tipologie e aggregazioni diverse da quelle sopra indicate

13.5 Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura Rc non dovrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria (Sf)

13.6 Superficie permeabile drenante (Spd)

La superficie permeabile drenante (Spd) non dovrà essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (Sf)

13.7 Distanze

Per tutti gli ambiti le distanze da rispettare sono:

- Distanze dai confini $D_c \geq m. 10.00$
- Distanze dai fabbricati $D_f \geq m. 20.00$
- Distanze dalle strade $D_s \geq m. 5.00$ salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.

In tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, successivamente all'avvenuta edificazione, non saranno consentiti interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, così come previsto dall'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

TABELLA A1

QUANTITA' VOLUMETRICA PREVISTA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO			
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		VOLUME (mc.)	SLP (mq.)
2	S. Rocco	1.052	351
3	Valle S. Rocco	1.499	500
4	Brughee 1	1.279	426
5	Brughee 2	2.894	965
6	Brughee 3	1.172	391
a) TOTALE			2.632

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE AL CRITERIO PEREQUATIVO		
<i>INFRASTRUTTURE PREVISTE INTERNE AGLI AMBITI RESIDENZIALI (mq.)</i>		
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		mq.
2	S. Rocco	-
3	Valle S. Rocco	413
4	Brughee 1	3.763
5	Brughee 2	3.204
6	Brughee 3	479
b) TOTALE		7.859

QUANTITA' AREE PER ATTREZZATURE ESTERNE PREVISTE		
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		mq.
	Nuova strada di collegamento con la variante alta	1.152
c) TOTALE		1.152

INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE (Ic)	
Ic - Indice di cessione per attrezzature (b+c)/a mq/mq	3,42
Icr - Indice di cessione per attrezzature ambiti residenziali (b+c)/a mq/mq	3,42
c) TOTALE	

TABELLA B1

QUANTITA' VOLUMETRICA PREVISTA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO			
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		VOLUME (mc.)	SLP (mq.)
2	S. Rocco	736	245
3	Valle S. Rocco	1.049	350
4	Brughee 1	895	298
5	Brughee 2	2.026	675
6	Brughee 3	821	274
a) TOTALE			1.842

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE AL CRITERIO PEREQUATIVO		
<i>INFRASTRUTTURE PREVISTE INTERNE AGLI AMBITI RESIDENZIALI (mq.)</i>		
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		mq.
2	S. Rocco	-
3	Valle S. Rocco	413
4	Brughee 1	3.763
5	Brughee 2	3.204
6	Brughee 3	479
b) TOTALE		7.859

QUANTITA' AREE PER ATTREZZATURE ESTERNE PREVISTE		
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		mq.
	Nuova strada di collegamento con la variante alta	1.152
c) TOTALE		1.152

INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE (Ic)	
Ic - Indice di cessione per attrezzature (b+c)/a mq/mq	4,89
Icr - Indice di cessione per attrezzature ambiti residenziali (b+c)/a mq/mq	4,89
c) TOTALE	

TABELLA A

N° PIANO ATTUATIVO	St - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq.)	Sf - SUPERFICIE FONDARIA (mq.)	VOLUME (mc.)	SLP (mq.)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE (mq./mq.)	ATTREZZATURE DOVUTE (mq.)	ATTREZZATURE INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE STRADALI INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq.)	N° PIANI	Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (%)	Spd - SUPERFICIE PERMEABILE (%)	It - INDICE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq/mq)	If - INDICE FONDARIO ambito edificatorio (mq/mq)	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	N° UTENTI PREVISTI	VERIFICA INFRASTRUTTUR E INTERNE MINIME DI LEGGE (≥18 mq/ab)
At2	3.506	3.506	1.052	351						2	25	50	0,10	0,10	Residenziale	7	-
At3	6.004	4.995	1.499	500	3,42	1.710	413		219	2	25	50	0,08	0,10	Residenziale	10	41
At4	9.536	4.262	1.279	426	3,42	1.459	3.763		187	2	25	50	0,04	0,10	Residenziale	9	441
At5	12.850	9.646	2.894	965	3,42	3.303	1.309	1.895	422	2	25	50	0,08	0,10	Residenziale	19	68
At6	5.062	3.908	1.172	391	3,42	1.338	479		171	2	25	50	0,08	0,10	Residenziale	8	61
	Nuovo tratto strada di collegamento "variante"								1.152								
TOTALE	36.958	26.317	7.895	2.632	2,74	7.811	5.964	1.895	999							53	

TABELLA B

N° PIANO ATTUATIVO	St - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq.)	Sf - SUPERFICIE FONDARIA (mq.)	VOLUME (mc.)	SLP (mq.)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE (mq./mq.)	ATTREZZATURE DOVUTE (mq.)	ATTREZZATURE INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE STRADALI INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq.)	N° PIANI	Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (%)	Spd - SUPERFICIE PERMEABILE (%)	It - INDICE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq/mq)	If - INDICE FONDARIO ambito edificatorio (mq/mq)	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	N° UTENTI PREVISTI	VERIFICA INFRASTRUTTUR E INTERNE MINIME DI LEGGE (≥18 mq/ab)
At2	3.506	3.506	736	245						2	25	50	0,07	0,07	Residenziale	5	-
At3	6.004	4.995	1.049	350	4,89	1.710	413		219	2	25	50	0,06	0,07	Residenziale	7	59
At4	9.536	4.262	895	298	4,89	1.459	3.763		187	2	25	50	0,03	0,07	Residenziale	6	631
At5	12.850	9.646	2.026	675	4,89	3.303	1.309	1.895	422	2	25	50	0,05	0,07	Residenziale	14	97
At6	5.062	3.908	821	274	4,89	1.338	479		171	2	25	50	0,05	0,07	Residenziale	5	88
	Nuovo tratto strada di collegamento "variante"								1.152								
TOTALE	36.958	26.317	5.527	1.842	5,80	7.811	5.964	1.895	999							37	