

AT 4 – LOCALITA' CASATE

Ambito di trasformazione (AT)

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città. Gli Ambiti di trasformazione si attuano attraverso l'elaborazione di specifici piani attuativi.
2. **L'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
3. Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di progetto, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
4. All'interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione AT si applica la "Perequazione di Comparto" ai sensi della LR 12/2005.
5. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
6. Fatte salve le prevalenti prescrizioni per l'attuazione contenute nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità rappresentata è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema grafico.
7. L'attivazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
8. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
9. In tutti gli Ambiti di trasformazione di cui alle schede di progetto di seguito riportate, la Dc e Ds si applicano secondo i disposti dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**
10. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'assetto catastale definitivo ovvero le particelle catastali da includere nel perimetro di piano;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare comprese quelle eventualmente ricadenti nella Destinazione integrativa indicata;
 - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, delle aree per servizi in rapporto alle eventuali Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può produrre una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di progetto, di seguito riportate.
11. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
12. Prescrizioni generali per tutte le schede di seguito riportate:
 - le destinazioni d'uso indicate sono vincolanti per la pianificazione attuativa;
 - la Capacità edificatoria totale (SLP) è da intendersi come limite massimo ammissibile;
 - l'Altezza massima e la superficie coperta massima sono vincolanti;
 - le "INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO E PAESISTICO" sono vincolanti;
 - le "MODALITA' PER L'ATTUAZIONE" sono vincolanti;
 - le quantità relative al "CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI" sono vincolanti e sono da intendersi come limite minimo. Tale contributo si riferisce all'attuazione del comparto secondo la Destinazione principale, in caso di attuazione secondo le Destinazioni integrative il contributo andrà rivisto secondo i parametri di tali destinazioni.
13. Le indicazioni contenute negli schemi grafici sono di carattere orientativo:
 - le indicazioni relative alla "Area di concentrazione volumetrica" e alla "Area di concentrazione dei servizi" sono da considerarsi come schemi di riferimento orientativi da dettagliare nella fase della pianificazione attuativa. Sono consentite modifiche motivate e concordate con l'Amministrazione Comunale a tali ambiti, in forza di evidenti motivi tecnici e di miglioramento della riduzione degli impatti paesistici e dei servizi d'interesse pubblico;

- le indicazioni grafiche relative ai servizi di parcheggio e infrastrutture (strade) sono funzionali al contesto urbano e non solo all'ambito di trasformazione, e sono quindi da considerarsi come schemi di riferimento minimi da dettagliare nella fase della pianificazione attuativa;
- le indicazioni relative ai servizi del verde, dei percorsi pedonali, della accessibilità ai comparti, sono da considerarsi come "ipotesi" di riferimento per la pianificazione attuativa.

14. Ai sensi della LR 12/2005 art. 4 comma 2-ter l'Ambito di trasformazione AT2 è sottoposto ad ulteriore e preventiva valutazione VAS in sede di presentazione di piano attuativo.

15. In sede di elaborazione dei piani attuativi di cui alle schede di progetto degli AT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT. Nella convenzione dei Piani Attuativi sono esplicitati i lotti catastali che hanno concorso alla formazione della Slp.

AT 4 – LOCALITA' CASATE	
<u>PARAMETRI URBANISTICI</u>	
Destinazione principale	Industria Artigianato; Depositi.
Destinazione integrativa	Industria Logistica;
Destinazione vietata	Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Direzionale; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi–Artigianato di servizio; Agenzie di servizi; Commercio vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Parco Commerciale; Centro Commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti; Ricettivo; Esercizi pubblici; Esercizi pubblici; Residenza eccetto una abitazione di Slp ≤ 100 mq da adibire esclusivamente a custodia o al titolare dell'attività.
Capacità edificatoria totale (SLP)	320 mq
Volume di progetto (*)	1.345 mc
H (Altezza massima)	7,50 m
Rc (Rapporto di copertura)	40%
<u>MODALITA' ATTUATIVE</u>	
Piano Attuativo. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito, oltre che dei sottoservizi (fognatura, ecc..). Essa stabilirà inoltre le caratteristiche tecniche, la quota di compartecipazione, le modalità per la realizzazione della viabilità pubblica prevista nel comparto, oltre alla eventuale quota di monetizzazione dei servizi.	
<u>CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI</u>	
<i>Servizi da reperire all'interno del comparto:</i>	
Superficie a parcheggio AT= 140 mq - Area in cessione per l'ampliamento della piattaforma ecologica = 600 mq	
<i>Servizi di cui sopra così definiti :</i>	
Cessione area per ampliamento piattaforma ecologica, nella forma idonea per la realizzazione della infrastruttura	

(piazzale asfaltato con adeguati sottoservizi per smaltimento acque e reflui).

Ulteriori interventi convenzionali da porre in essere:

Aggiornamento della accessibilità alla piattaforma ecologica dalla strada Lariana.

Il Piano Attuativo deve ovviamente reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..**

INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO E PAESISTICO

- a. Obbligo di realizzare la messa a dimora di vegetazione sempreverde di alto fusto autoctona, con esemplari adulti, come elemento di mitigazione tra le aree di progetto e il fronte lago, mascherando anche il fronte dei nuovi volumi.
- b. Obbligo di consolidamento delle scarpate e realizzazione barriera paramassi, secondo un apposito progetto da allegare al Piano Attuativo.
- c. Obbligo di minimizzare per lo stretto necessario gli interventi di sbancamento dei fronti di parete, per non snaturare la morfologia del territorio.
- d. Obbligo di un'adeguata "piantumazione" verticale sulle pareti rocciose, di essenze sempre verdi, di mascheramento dell'opera.
- e. Obbligo di utilizzo nella costruzione dei manufatti di materiali di basso impatto estetico e con colorazione compatibile con il contesto, in modo da inserire il nuovo manufatto in forma discreta e minimale nel sistema urbano e paesistico della frazione di Casate.
- f. Obbligo di porre in essere tutte le attenzioni geologiche "definite dalla classe di fattibilità geologica in cui ricade l'intervento" e tutte le prescrizioni eventualmente derivanti dalla Autorizzazione paesaggistica.

MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE

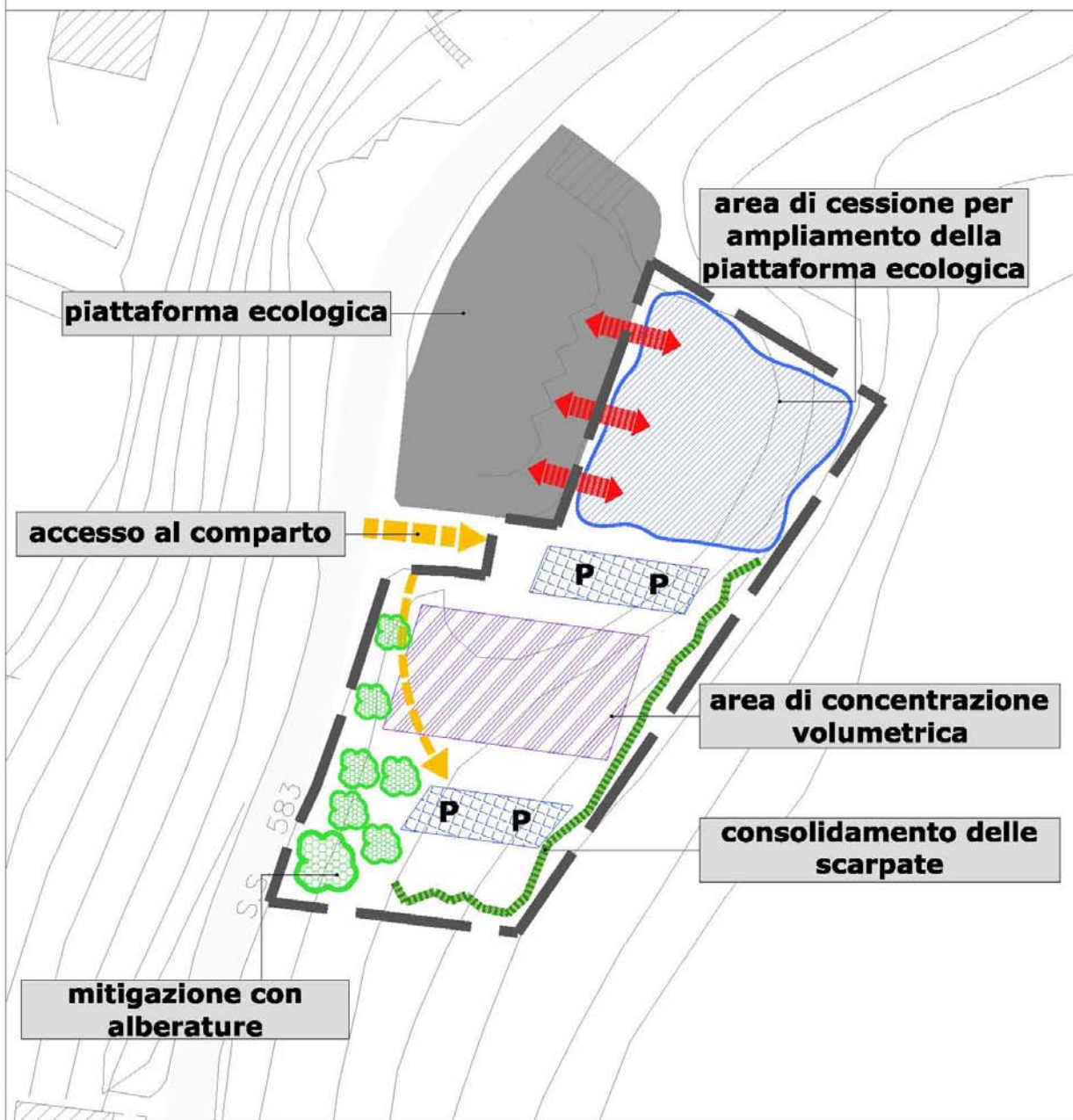
L'AT dovrà specificare nel progetto di Piano Attuativo le indicazioni di tipo paesistico e geologiche sopra dettate.

VINCOLI NORMATIVI

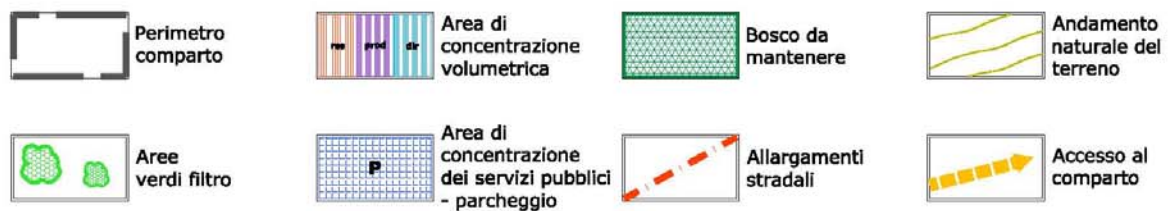
Art.142- 300 m fascia a lago e 146- autorizzazione Paesaggistica del D.lgs 42/2004

Nota ()- Volume di progetto così come definito nella Delibera C.C. n. 20 del 29/11/2011*

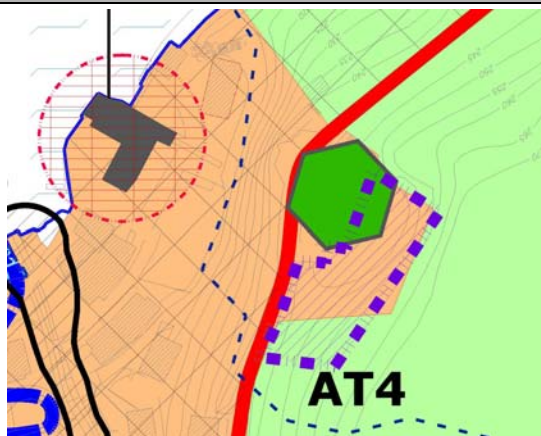
AT4- loc. Casate



PGT LEZZENO| INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO- PAESISTICO



AT 4 – EX CAVA loc CASATE



Stato di fatto degli AT

L'area è un ex cava con suolo di tipo roccioso e senza presenza di vegetazione.

Ambito in ampliamento di un precedente PL. già approvato e in corso di attuazione limitrofa alla piattaforma ecologica.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ambiti boscati, scarpata.

Necessità

Ampliamento piattaforma ecologica esistente.

Dati Generali SdF e progetto del PL approvato (PRG previgente)

ST dell'attuale PL = 1370 mq

ST attuale piattaforma ecologica (fuori dal PL) = 715 mq

ST AT4 da PGT= 1.902 mq (con cessione)

ST della piattaforma eco allargata = 715+600 (cessione dell'AT4)=1.315 mq

Vincoli normativi

Art.142- 300 m fascia a lago e 146- autorizzazione Paesaggistica del D.lgs 42/2004.

Non vi è classe 4 geologica all'interno dell'AT, ma è presente la classe 3A – Fattibilità con consistenti limitazioni.

PRG previgente: Piano Attuativo Produttivo

MODALITA' ATTUATIVE

Piano Attuativo. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito, oltre che dei sottoservizi (fognatura, ecc..). Essa stabilirà inoltre le caratteristiche tecniche, la quota di compartecipazione, le modalità per la realizzazione della viabilità pubblica prevista nel comparto, oltre all'eventuale quota di monetizzazione dei servizi.

Slp assegnata = 320 mq

INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO E PAESISTICO

- g. Obbligo di realizzare la messa a dimora di vegetazione sempre verde di alto fusto autoctona, con esemplari adulti, come elemento di mitigazione tra le aree di progetto e il fronte lago, mascherando anche il fronte dei nuovi volumi
- h. Obbligo di consolidamento delle scarpate e realizzazione barriera paramassi,
- i. Obbligo di minimizzare per lo stretto necessario gli interventi di sbancamento dei fronti di parete, per non snaturare la morfologia ondulata del territorio.
- j. Obbligo di un'adeguata piantumazione verticale di mascheramento dell'opera.
- k. Obbligo nella costruzione dei manufatti di utilizzo di materiali di basso impatto estetico e con colorazione compatibile con il contesto, in modo da inserire il nuovo manufatto in forma discreta e minimale nel sistema urbano e paesistico della frazione di Casate.

Note: L'AT dovrà recepire in forma obbligatoria le indicazioni sopra definite come “regole paesistiche”

SdF AT4- Nell'area della piattaforma ecologica comunale le pareti rocciose che la delimitano verso monte (fronti dell'ex cava) sono ascrivibili alla formazione della Dolomia principale. Gli elementi di pericolosità potenziale sono essenzialmente rappresentati dalla presenza di orli di scarpata.

L'area di ampliamento dell'attuale piattaforma ecologica, parte dell'AT4, non è mai stata utilizzata come deposito immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo. L'AT risulta quindi non sottoponibile ai disposti dell'art. 3.2.1 del Regolamento d'igiene tipo della Provincia di Como.

Per quanto riguarda l'analisi sullo stato di fatto idrogeologico dell'ambito AT4 si veda il QC e il capitolo specifico all'interno del Rapporto Ambientale della VAS.