

DOCUMENTO DI PIANO

ART. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

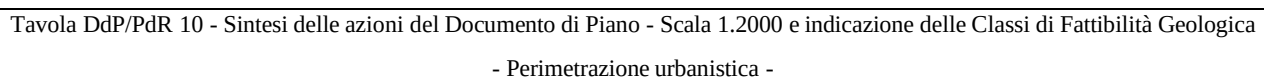
Il Documento di Piano prevede un'unica area di Trasformazione (AT) denominata AT1. Considerata la localizzazione di tale comparto e le sue caratteristiche morfologiche, detta area dovrà essere considerata congiuntamente all'area speciale AS25. Si rimanda pertanto all'unica scheda AS25 AT1 del Documento di Piano e alle norme di attuazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Area Speciale e Area di Trasformazione: AS 25 - AT 1 - Pastura

AS25/AT1



Ortofoto rilievo 2007 - Perimetrazione indicativa -



Definizione

Corrisponde all'area ineditata situata a monte dell'abitato esistente in località Pastura.

Classe di fattibilità geologica: Classe III, IV

Obiettivi e criteri di intervento

Nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente.

Recupero e valorizzazione del paesaggio agrario storico all'interno degli interventi previsti.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	37.080 di cui mq. 19.790 in AT1	mq
Vmin	Volume minimo	St x 0,25 mc/mq	mc
Vmax	Volume massimo senza	Incrementi da l.r. n° 12/05 e s.m.i., art. 11 comma 5	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima	3.080	mq
N° piani	Numero di piani	2,5	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	9	m
Rc -	Rapporto di copertura:	2/3	St
Spd -	Superficie permeabile:	1/3	St

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili

- produttivo

Compensazioni ambientali

Non previste.

Prescrizioni particolari

- Il Piano Attuativo comprende anche l'Area di Trasformazione AT1.
- Viene accolta come prescrizione una delle soluzioni proposte in sede di Valutazione Ambientale Strategica ed individuata all'interno del Rapporto Ambientale al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento.
- L'intervento dovrà quindi soddisfare la seguente prescrizione:

"è necessario definire i limiti e le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni previste con particolare riferimento all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi e ai contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, in ottemperanza ai disposti del Decreto Legge n° 70 del 13/05/2011 (cosiddetto Decreto Sviluppo), art. 5 comma 8; la definizione di tali aspetti dovrà garantire la tutela del corridoio ecologico sopra descritto e

dell'integrità del contesto paesaggistico di notevole pregio, evitando l'inserimento di elementi significativamente interferenti sotto il profilo percettivo".

- Documentazione descrittiva e cartografica di dettaglio atta a individuare, oltre che l'area di evoluzione e di influenza del fenomeno anche la sua probabilità di incidenza con infrastrutture e edifici, subordinando all'esito positivo della stessa documentazione la realizzazione degli interventi previsti.
- Il Piano Attuativo si attuerà solo dopo che verranno eseguite, a carico dei privati proprietari delle aree, le opere di difesa realizzate secondo l' "Accordo di Programma Quadro in materia di difesa del suolo in aree depresse", approvato con Decreto della Regione Lombardia n°11.195 del 01.07.2004 e solo dopo che l'area, ora vincolata ai sensi della Legge 267/1998 verrà declassata dalla Regione Lombardia. Fino ad allora, l'edificabilità all'interno di tale area è congelata.
- Nella Convenzione di attuazione del Piano Attuativo dovranno essere previste, a carico della Proprietà attuatrice, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle strutture di messa in sicurezza esistenti e di futura esecuzione. La perizia giurata dell'avvenuta verifica dello stato delle opere dovrà essere certificata da un tecnico incaricato dalla Proprietà e trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Menaggio e alla Regione Lombardia entro il 31.12 di ogni anno.

Progettazione urbanistica

- Studio e realizzazione della viabilità carraia e del percorso ciclopeditonale lungo Via delle Brughiere.
- Studio di dettaglio degli accessi al comparto e della viabilità interna.

Progettazione paesaggistica

- Recupero dei terrazzamenti abbandonati esistenti con progetto di dettaglio paesaggistico.
- Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.
- Reimpianto delle specie arboree ed arbustive tradizionali tipiche dell'area oggetto di intervento di cui allo studio storico-paesaggistico del PGT e comunque da concordare con l'Amministrazione.

Direttive in materia di geologia

Studio geologico e messa in sicurezza dell'area ai fini del declassamento della classe di fattibilità geologica vigente.

Disponibilità idrica

Realizzazione a spese dei proponenti di tutte le opere di urbanizzazione, anche dei parcheggi di secondaria.

Altre direttive

Nessuna indicazione.