

AT4 – Ambito Via Piave

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4

Via Piave, Via Privata



Descrizione:

L'ambito di trasformazione proposto riguarda per metà l'insediamento di una quota di residenziale e per la restante metà l'insediamento di una quota di terziario, commerciale, direzionale.

Destinazioni d'uso ammesse:

R, EV, MS, D1, D3

Destinazioni d'uso NON ammesse:

AS, PA, PI, L, GS, D2, RT, SSC, A, AE

Modalità di intervento:

Piano Attuativo

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa).

I piani perseguono i seguenti obiettivi generali:

- Definizione del margine dell'urbanizzato;
- Completamento del sistema residenziale.

Parametri di edificabilità

Superficie Territoriale ST indicativa 3.374 m²

Indice di edificabilità Territoriale IT 0,28 m²/m²

Incremento IT per progettazione architettura passiva 0,08 m²/m²

Abitanti teorici SL/50 (m²/ab)

Numero di Piani fuori terra Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Verde Privato alberato minimo 30% SF

Aree per servizi

- Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: (monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi). Per la destinazione d'uso commerciale, non è possibile monetizzare le aree standard a parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata: come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

- **Fondo Salute**

Dovrà essere versata, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del Contributo di Costruzione da versarsi nel Fondo Salute (art.6 NTA del DdP).

Vincoli e fattibilità geologica

L'area giace in due classi di fattibilità: 2A, 4Rm.

- Classe di fattibilità 2A con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche.
- Classe di fattibilità 4Rm con gravi limitazioni: edificabilità non favorevole per gravi limitazioni legate alla presenza di fasce di rispetto di corsi d'acqua soggette ad attività di polizia idraulica. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento o alla sistemazione per la messa in sicurezza delle aree.
- L'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 m dei punti di captazione dei pozzi: per l'edificazione in tale ambito di trasformazione dovrà essere rispettato l'articolo *Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile* del Piano delle Regole.

Note

- Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo;
- La concentrazione dell'edificazione deve avvenire sul lato ovest dell'ambito di trasformazione. È necessario preservare una fascia arborea di dimensioni adeguate sul lato est con il fine di mantenere la connessione ecologica fra il corridoio ecologico di secondo livello e l'area sorgente di biodiversità. Per la gestione e progettazione di tale fascia di rispetto ambientale si rimanda all'art. 11 delle NTA del PTCP.
- L'insediamento di strutture commerciali nell'ambito in oggetto prevede la redazione degli studi specialistici richiesti dall'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.