

9 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

9.1 Definizione

Gli ambiti di trasformazione sono ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: tale definizione riguarda parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale, riguarda opere particolarmente sensibili sotto il profilo architettonico e ambientale per le quali è necessario porre particolare attenzione per l'area oggetto di trasformazione e per il contesto con cui si relaziona.

Gli ambiti trasformazione riguardano anche la trasformazione della città pubblica.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, individuati con apposito segno grafico nelle tavole del Documento di Piano e di seguito descritti, dovrà avvenire obbligatoriamente mediante pianificazione attuativa. L'attuazione sarà comunque subordinata all'approvazione di tutte le procedure nel rispetto dei vincoli ambientali e paesistici, di fattibilità geologica e dei parametri edilizi stabiliti nelle singole schede di A.T. e, per ciò che riguarda la trasformazione di aree a servizi si dovrà far riferimento alla normativa vigente per la progettazione e l'attuazione di opere pubbliche.

Ove non diversamente specificato è sempre consentita l'attuazione mediante approvazione di piani attuativi corrispondenti a lotti funzionali tali da assicurare in ogni caso la funzionalità, fruibilità e fattibilità, indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti.

Le opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del singolo lotto funzionale devono consentire la parziale apertura al pubblico o, comunque, l'attivazione del servizio alla quale l'opera è destinata, nel contempo, si dovrà garantire la realizzazione futura degli altri lotti fino alla completa realizzazione dell'Ambito di Trasformazione.

Nella perimetrazione dei singoli Piani Attuativi/Lotti Funzionali non potranno costituirsi lotti interclusi o residui comunque non funzionali alla successiva attuabilità dell'A.T.

La disciplina urbanistica dei Piani Attuativi/Lotti Funzionali è definita dalle norme specifiche stabilite all'interno dei singoli Piani Attuativi e nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni progettuali e dei seguenti criteri:

i perimetri possono essere precisati a seguito di rilevazioni di maggiore dettaglio dei caratteri topografici e catastali dei siti interessati; in questo caso, il soggetto proponente, attraverso rilievo puntuale delle aree, potrà giustificare eventuali variazioni che non andranno a incidere sui parametri urbanistici ed edilizi generali dell'Ambito di riferimento (limiti massimi e minimi di edificabilità – volumetrie, distanze, altezze, ecc.).

gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono essere strettamente funzionali allo svolgimento delle attività indicate nelle singole schede di A.T.;

le opere di mitigazione ambientale e paesaggistica assumono importanza fondamentale per la completa realizzazione degli A.T., nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole sono stati definiti i parametri prescrittivi di mitigazione.

La nuova edificazione e la riqualificazione edilizia, prevista negli ambiti di trasformazione, è sempre mirata al conseguimento della migliore soluzione adottabile per qualità architettonica, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti energetiche alternative secondo i parametri minimi prescritti dalle normative vigenti o altri eventualmente prescritti nelle schede dei singoli ambiti; i criteri premiali per l'aumento, ove previsto, delle volumetrie di progetto dovranno essere commisurate ai criteri prescritti nel Piano delle Regole.

Gli obiettivi dovranno essere perseguiti e realizzati dai proponenti e proprietari delle aree incluse nei perimetri degli ambiti.

L'assetto viabilistico all'interno degli Ambiti di Trasformazione, l'accessibilità e il raccordo con la viabilità esistente dovranno essere individuati in modo tale da non precludere, limitare o aggravare le caratteristiche della viabilità comunale e intercomunale esistente; al contrario, le proprietà si attiveranno con proposte progettuali, in accordo con l'Amministrazione comunale anche attraverso l'acquisizione di aree esterne (eventualmente proposte) al perimetro di A.T. che dovranno individuare il migliore intervento viabilistico possibile.

Le cessioni di aree al comune si intendono sempre gratuite e sono da computarsi oltre le aree da cedersi normalmente per l'attuazione dei Piani Attuativi così come le aree di uso pubblico (parcheggi, ecc) esterne al perimetro di proprietà individuato in fase progettuale e non esime il pagamento degli oneri primari e secondari ove dovuti.

Le aree a servizio individuate all'interno degli ambiti di trasformazione si intendono quale quantità minima di cessione gratuita al comune in considerazione della loro localizzazione e dimensione. Tale condizione risulta essenziale per il raggiungimento degli obiettivi strategici posti dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto in sede di pianificazione attuativa

Le previsioni descritte nel Documento di Piano come da art. 8 commi 3 e 4 L.R. n. 12/05 e s.m.i. non influiscono sul regime giuridico dei suoli e hanno una validità quinquennale.

Nel caso specifico di San Nazzaro Val Cavargna contenuti prescrittivi della schede seguenti hanno validità prescrittiva in quanto vengono riportati anche nel Piano delle Regole e, in coerenza di questo il Piano Attuativo individuato produce influenza diretta sul regime giuridico dei suoli.

Come più volte ribadito, la piena legittimità delle previsioni del Documento di Piano, espressione di volontà dell'Amministrazione, sono pertanto demandate all'adozione dei singoli piani attuativi, il solo strumento giuridico che consente la modifica del regime giuridico dei suoli, fase preliminare per l'attuazione della pianificazione esecutiva.

Alla pianificazione attuativa viene quindi conferito il compito di "costruire" definitivamente il vero progetto urbanistico sulla scorta di indicazioni e parametri, prescrittivi per l'indirizzo di progettazione, per i limiti quantitativi e le mitigazioni ambientali nonché le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi, di indirizzo per ciò che riguarda gli aspetti architettonici e di inserimento paesaggistico.

Il che significa che risulta vincolante la localizzazione e il quantitativo minimo indicato nelle singole schede per ciò che riguarda la cessione gratuita al comune delle aree a servizio con la possibilità (dimostrata) di variare, al solo scopo migliorativo, tale disposizione.

Nell'ambito del territorio comunale di San Nazzaro Val Cavargna non vengono individuati ambiti di trasformazione urbanistica, così come propriamente definiti dall'art. 8, L.R 12/05 e come da delibera n. 1681 "modalità di pianificazione comunale". Viene altresì individuato quale ambito di espansione il Piano attuativo n. 01, così come riportato nella seguente scheda descrittiva.

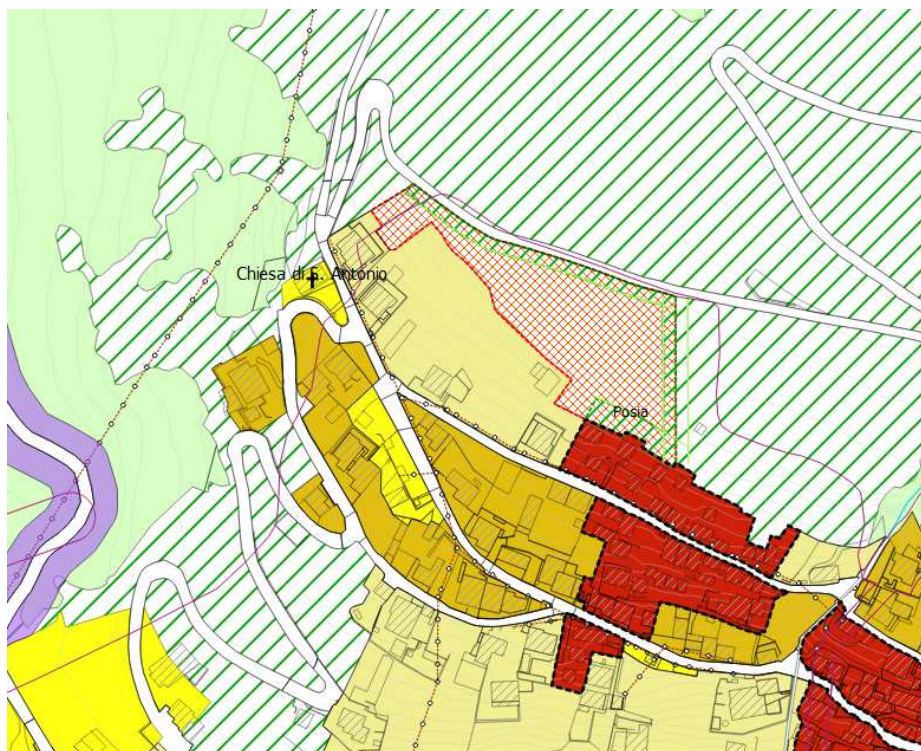
Segue:

Legenda della Tavola dei Vincoli Scheda Piano attuativo

Legenda	
Confine Comunale - San Nazzaro Val Cavargna	
Reticolo idrografico	
Rete elettrica - Tratta principale	
Area urbanizzata	
Piano attuativo	
Ambito Centro Storico	
Emergenze arch. di valore storico, paesagg. - Nuclei sparsi	
Punto panoramico (PTCP)	
Cascata - (PTCP)	
Sorgente mappata dallo studio geologico	
Fasce e unità di paesaggio - SIT Regione Lombardia	
	fascia alpina, paesaggi delle valli e dei versanti
	fascia alpina, paesaggio delle energie di rilievo
	fascia prealpina, paesaggi della montagna e delle dorsali
Ambiti ad elevata naturalità - montagna (art. 17)	
Territori alpini ed appenninici (SIBA) - Limite per aree eccedenti 1600 m. slm (Art 142)	
Elementi lineari e del paesaggio - PTCP	
	Alta Via del Lario
	La Via del Ferro
	Sentiero delle Quattro Valli
	SP. DELLA VALCAVARGNA
Beni culturali - SIT Regione Lombardia	
	Vincolo idrogeologico escluso
Fasce di rispetto	
	Fascia rispetto reticolo idrico minore
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Fascia rispetto fiumi (150 m)
	Fascia rispetto pozzi (D. Lgs 152/06 - Art. 94)
	Fascia di rispetto stradale
	Emergenze storico-paesaggistiche isolate
Elementi di criticità	
	Strada che presenta gravi dissesti e necessita interventi di recupero
	Nicchia di frana
	Canalone di valanga con depositi crionali
	Limite zona mobilizzata e mobilizzabile costantemente monitorata_lir
	Ambito di valenza paesaggistica ambientale da riqualificare
	Struttura ricettiva - Area attrezzata a campeggio
	Struttura ricettiva - Rifugio montano
	Centrale elettrica
	Aree franose - SIT Reg. Lombardia

9.2 Piano Attuativo PA01

Descrizione PIANI ATTUATIVI	Destinazione di progetto	Vol. esistente H gronda	Vol. esistente H = 3,00 virt.	Superficie territoriale (mq)	Indice edificabilità (mc/mq o mq/mq)	Vol. Fondiario residenziale massimo (mc)	SLP progetto	H max (ml)	R.C. (%)	capacità insediativa teorica 120 mc/ab
PA01	Residenziale			4.830,09	0.80	3.864.07	1.288,02	7.50	50%	32



Estratto Documento di Piano - Previsioni di Piano

Ubicazione e descrizione: strada di Sonvico.

Il Piano attuativo PA01 si inserisce nella zona Nord-ovest del tessuto urbano consolidato. L'area risulta localizzata presso l'ingresso di Via Tecchio e Via Brigadiere Luigi Menin.

Limitazioni di carattere paesistico ambientale:

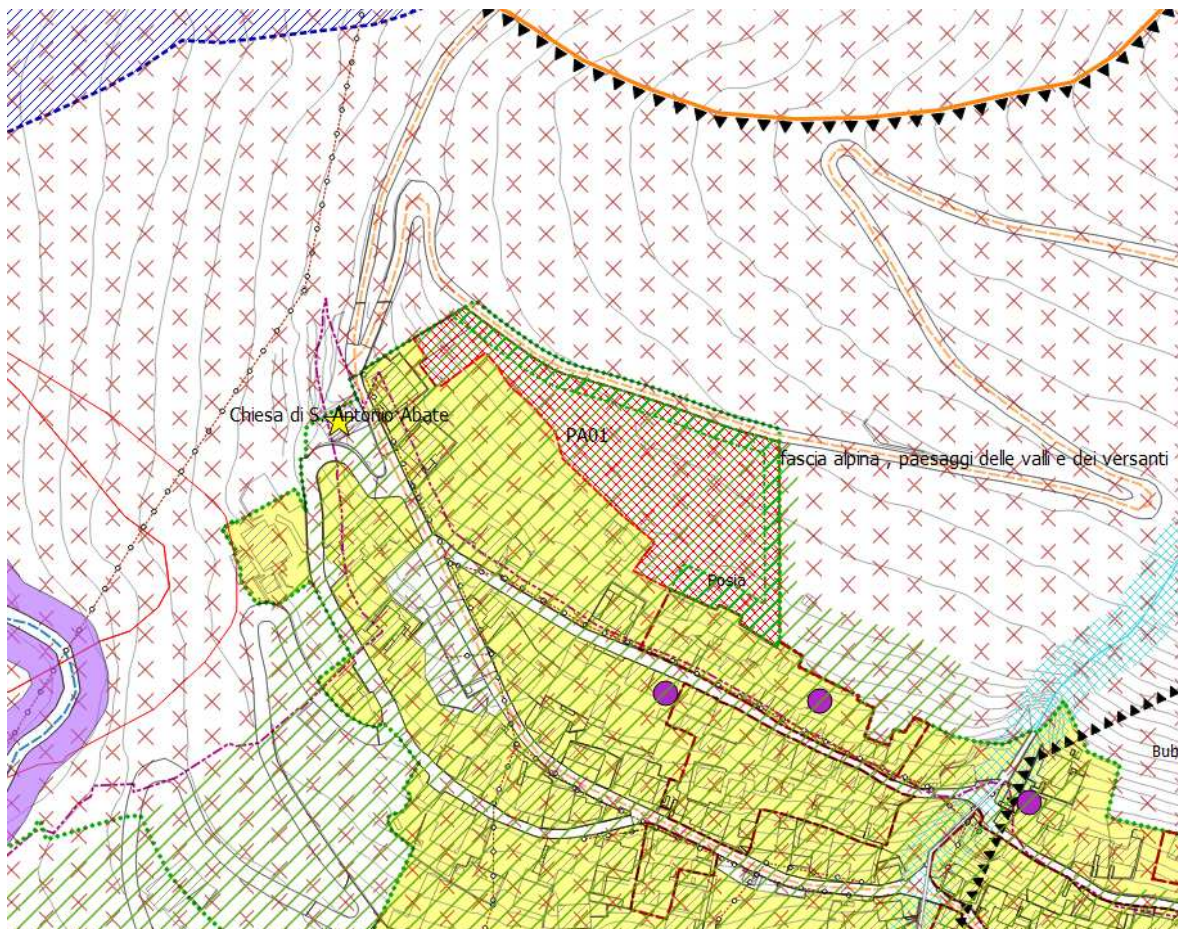
L'area risulta interessata da vincolo idrogeologico e si inserisce in classe III – Fattibilità geologica con consistenti limitazioni. Vedi anche successivo **paragrafo 9.2.1** sulle valutazioni ambientali del presente Piano Attuativo.

Obiettivi dell'intervento:

L'obiettivo principale di intervento è quello di completare il comparto edificatorio fino al limite alla strada per Piazza Vacchera, che risulta l'unica area di possibile espansione senza particolari limitazioni paesistico-ambientali e per la quale non si riscontrano limitazioni gravi che interessano l'aspetto geologico.

Nel presente piano attuativo PA01 a destinazione residenziale è consentito l'insediamento di nuova volumetria abitativa entro i limiti indicati nella presente scheda (vedi volume fondiario residenziale massimo).





Estratto Documento di Piano - Tavola dei Vincoli

Prescrizioni per la progettazione:

Piano Attuativo.

La realizzazione degli edifici dovrà costituire omogeneità con l'edificato circostante e limitarne l'altezza a due piani abitabili fuori terra.

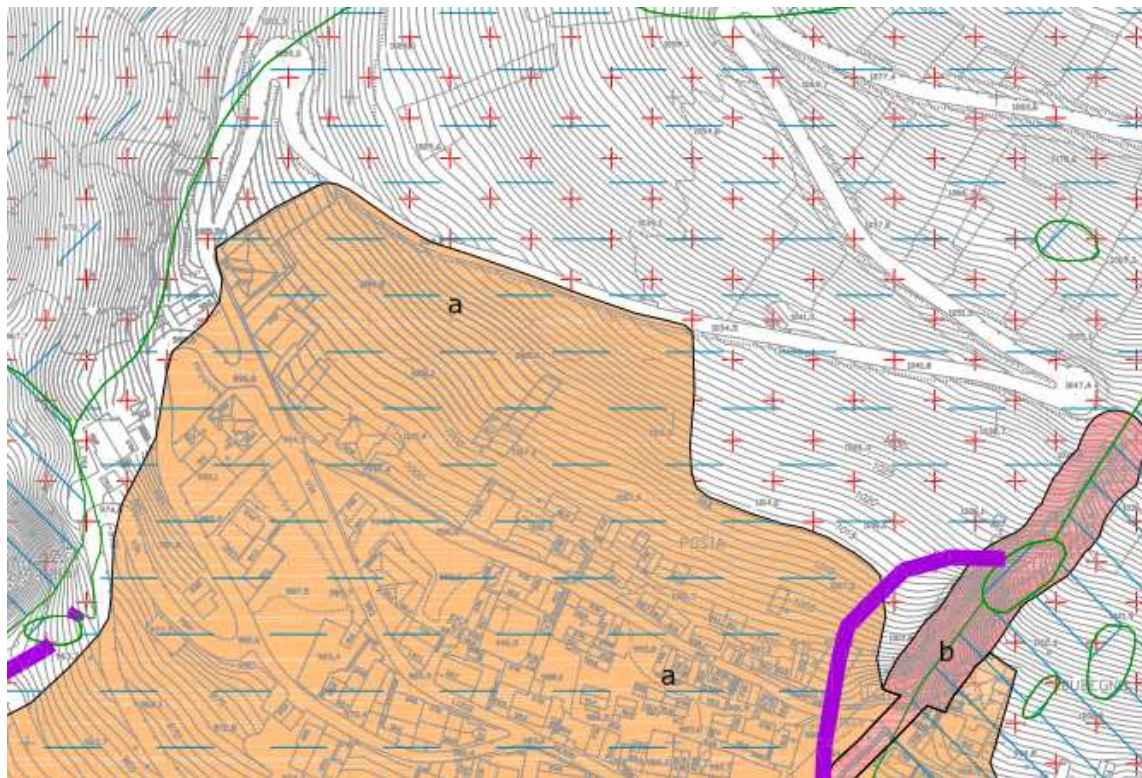
Realizzazione di parcheggi di uso pubblico e pertinenziali secondo art. ... del Piano delle Regole. La realizzazione dei parcheggi dovrà essere conforme alle indicazioni del Piano dei Servizi.

Si prescrive, in ottemperanza all'art. 18 delle NTA del PTCP vigente della provincia di Como, apposita fascia di rispetto della profondità di 10 m dal perimetro di centro storico nella quale è preclusa qualsiasi nuova edificazione. Si prescrive altresì, al fine di salvaguardare il contesto paesaggistico, di localizzare la nuova edificazione, il più possibile a ridosso dell'abitato esistente preservando la zona a monte dell'ambito di trasformazione.

Si prescrive sul limite del lato est e lungo la strada per Piazza Vacchera, lato nord del PA01, una fascia di mitigazione ambientale della profondità di 5 m. In tale fascia si prescrivono opere di mitigazione arborea e ulteriori opere di ingegneria naturalistica in ottemperanza dell'art. 31 del PTCP, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP stesso.

Si richiamano le principali pubblicazioni in materia ("Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica" e "Atlante delle opere di sistemazione dei versanti"), nonché nell'apposito elenco delle specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla "Relazione" del PTCP, richiama quanto emanato in materia da Regione Lombardia con particolare riferimento ad alcuni provvedimenti per regolamentare le modalità di progettazione, esecuzione e collaudo degli interventi di ingegneria naturalistica.

L'area risulta già servita dalla rete fognaria e idrica, in sede di redazione di pianificazione esecutiva si prescrive la verifica del dimensionamento delle reti esistenti



Estratto Componente geologica, idrogeologica e sismica - Carta di fattibilità geologica e delle azioni di Piano

Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa.

Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all'acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante.

9.2.1 Valutazione di carattere ambientale sul PA01

Risulta evidente che il PGT prevede per tutte le opere da realizzarsi un inserimento nel contesto ambientale tale per cui, oltre ad una opportuna scelta dell'ubicazione del sito in relazione alle problematiche morfologiche, vengono minimizzati gli effetti ambientali sia locali, come quelli inerenti alle interazioni con il comparto forestale, sia quelli regionali, quali i consumi energetici e le emissioni atmosferiche.

Tali obiettivi, valutati positivamente, comportano un ridimensionamento degli effetti ambientali generati in ogni singolo ambito di trasformazione, opportunamente quantificato come di seguito indicato.

Il PGT di San Nazzaro Val Cavargna peraltro, non individua ambiti di trasformazione urbanistica, così come definiti dall'art. 8 della L.R. 12/05 e come da delibera n. 1681 "modalità di pianificazione comunale". Viene unicamente individuato, quale ambito di espansione, il Piano attuativo n. 01 PA01 analizzato di seguito.

Per quanto concerne la valutazione ambientale del piano attuativo PA01 previsto, si richiamano i contenuti del rapporto ambientale redatto dal dott. Geol. Alessandro Ciarmiello, che quantifica le interazioni riscontrate tra azioni di piano e ambiente.

Tale valutazione si compone di quattro fasi:

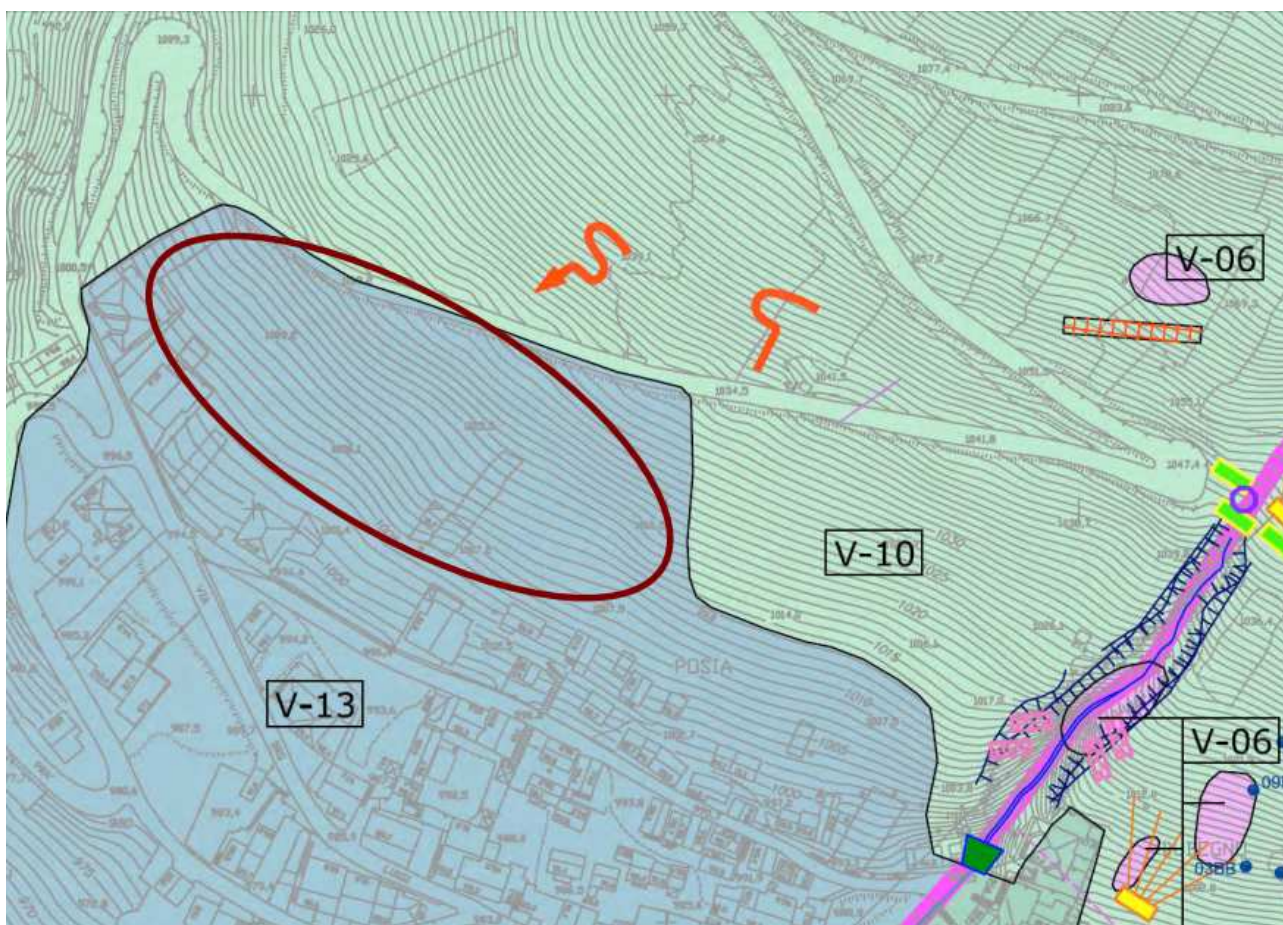
1. Caratterizzazione e valutazione qualitativa dello stato attuale dell'area entro cui si ripercuoterà l'effetto ambientale dell'azione di piano, considerando la rete ecologica del PTCP, la carta di sintesi della componente geologica del PTCP e le informazioni raccolte nel rapporto ambientale. Per ogni singolo comparto viene attribuita una classe di qualità ambientale:
 - Rosso = qualità scarsa o critica
 - Giallo = qualità moderata
 - Verde = qualità buona o elevata
2. Individuazione degli incrementi e dei maggiori impatti che l'azione di piano andrà ad introdurre nell'ambiente.
3. Individuazione dei provvedimenti compensativi e mitigativi
4. Giudizio di compatibilità dell'azione di piano.

Per ciò che concerne la rete ecologica del PTR e del PTCP l'area risulta interamente compresa all'interno degli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale. La parte settentrionale del PA01 si inserisce all'interno degli ambiti sorgente di biodiversità di primo livello individuati nella Rete Ecologica Provinciale, mentre la restante porzione risulta inclusa nelle aree urbanizzate.

L'area risulta interamente a prato e non presenta particolari criticità ambientali inserendosi in un contesto a prato stabile che rappresenta la fascia tampone tra il contesto urbanizzato presente e l'area naturale a monte.

Il Piano Attuativo occupa una superficie ad elevata pendenza con copertura superficiale a granulometria fine (V-13). A monte di essa il terreno risulta ad elevata pendenza con possibili movimenti della coltre superficiale (V-10), tanto che si riscontrano fenomeni di ruscellamento e di creep soil

L'ambito non risulta in prossimità di corpi idrici



Sempre dal rapporto ambientale il Piano Attuativo PA01 presenta i maggiori effetti ambientali nei seguenti comparti:

- suolo, sottosuolo: l'area presenta, sebbene in misura contenuta e mitigabile, problematiche geomorfologiche della coltre superficiale;
- natura: l'area riveste un ruolo ecologico rilevante, quello di fascia tampone tra l'insediato urbano e il contesto naturale, che con il piano attuativo verrebbe ricoperto dai terreni a prato presenti a monte. Il rapporto tra area urbanizzata e area naturale rimane tuttavia tanto basso da non comportare danni significativi.

Si sottolinea che gli impatti individuati risultano essere comuni a qualsiasi ambito territoriale presente in San Nazzaro e che, oltretutto, l'area individuata per il PA01 risulta poco interessata a problematiche geologiche gravi, al contrario, largamente presenti nell'area urbanizzata.

Vengono recepite in toto le valutazioni del Dott. Geol. Alessandro Ciarmiello per le quali in sede di pianificazione attuativa dovrà essere valutata la realizzazione di opere di compensazione e di mitigazione ponendo particolare attenzione a:

- Stabilità geologica e idrogeologica del versante;

- Realizzazione degli edifici secondo modalità della bioarchitettura, tali da ridurre i consumi energetici e le emissioni atmosferiche;
- Realizzazione di un punto di raccolta differenziata opportunamente inserito nel contesto urbano, in modo tale da facilitare ed incentivare un comportamento virtuoso da parte dei residenti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte la proposta viene ritenuta accettabile.

