



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato nella frazione di Castanedo, in prossimità della strada comunale e immediatamente adiacente al nucleo storico medesimo.

La forma del lotto risulta a forma pressoché rettangolare con il lato maggiore parallelo alla strada. L'andamento altimetrico, nella parte del lotto più prossima alla strada, presenta una acclività media e nella parte più bassa una acclività minima. Sotto l'aspetto vegetazionale si presenta quasi totalmente a prato permanente con una porzione minima a seminativo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	1.065
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	1.065
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	213
Volumetria	V	mc.	639
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		4
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici bifamiliari a schiera o in linea		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		2
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	☐ Paesaggistico	☐ Idrogeologico	☐ Reticolo idrico minore	
Fattibilità geologica	☐ Classe 1	☒ Classe 2	☒ Classe 3	☐ Classe 4
Modalità di intervento	☐ P.I.I.	☐ P.A.	☒ PdC convenz.	☐ PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	☐ Classe 2 - Media	☒ Classe 3 - Alta	☐ Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	☐	Punti panoramici	☐
Nucleo di antica formazione	☒	Alberi monumentali	☐
Aree boscate	☒	Percorsi storici	☐
Segni territoriali significativi	☐	Corsi d'acqua	☒
Beni storici vincolati	☐	Edifici religiosi	☐

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	☒	Incoerenza con sistema insediativo	☒
Intrusione visiva	☒	Occlusione visiva	☐
Interferenza percettiva	☐	Perdita traccia segni territoriali	☐
Incoerenza cromatica	☒	Sistemi di copertura estranei	☒
Rischio saldatura nuclei	☐	Modifica andamento profilo terreno	☒

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	Sorgenti di biodiversità di 1° livello (CAP)
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	NO

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione di Castanedo e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'edificazione dovrà essere realizzata nella parte più prossima alla strada e utilizzare come accesso al piano seminterrato la rampa già esistente.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP (Prov. Dir. n. 22790 del 06.06.2014)

1. Data l'elevata panoramicità e le caratteristiche storico-architettoniche del contesto e al fine della conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi, si prescrive di escludere tipologie edilizie non coerenti con il contesto medesimo e di collocare l'edificio in modo da non precludere la visuale panoramica.