



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, a valle della cortina di edifici appartenenti al nucleo storico. L'accesso all'area stessa avviene attraverso un percorso percorribile solo da mezzi di dimensioni ridotte. La forma del lotto risulta regolare con il lato maggiore parallelo al versante. L'andamento altimetrico presenta una acclività minima. Il lato ovest dell'ambito risulta adiacente ad un percorso pedonale (sentiero) rilevabile anche dalla cartografia storica.

Sotto l'aspetto vegetazionale l'intera area è destinata a prato permanente con assenza di specie arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	672
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	672
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.	134
Volumetria	V	mc.	402
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°		2
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
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	☒ Rispetto elettrodotto	
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.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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 eliotermico. 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. Il sentiero comunale posto sul lato ovest del lotto dovrà essere opportunamente sistemato con oneri a totale carico del soggetto richiedente previa convenzione con il Comune.
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.

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

1. Con riferimento alla sistemazione del sentiero panoramico, si raccomanda di utilizzare materiali compatibili con le caratteristiche di naturalità dell'area ed eventuali recinzioni e protezioni dovranno essere realizzate con materiali naturali (legno, pietra, ecc.).