



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 immediatamente a valle del nucleo storico di Cassia ed è diviso in due porzioni dalla strada comunale. Sulla porzione a monte della strada insiste un fabbricato a destinazione rurale in cattivo stato di manutenzione.

La forma del lotto risulta irregolare con un andamento altimetrico ad acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in parte a prato permanente e in parte con presenza di vegetazione nella porzione più occidentale del lotto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	1.439
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	1.004
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.	200
Volumetria	V	mc.	600
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 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	☐ 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)	NO
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 elioterminico. 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. E' possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano non sia inferiore al 30% di quella totale del Comparto, e che la dotazione di standard sia verificata all'interno di ogni Piano Attuativo.
3. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo storico di Cassia 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 Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. come previsto dall'art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
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.
3. Nell'ambito è incluso un fabbricato la cui volumetria dovrà essere computata ai fini del rispetto dei parametri edificatori previsti. L'edificazione pertanto potrà avvenire sia ampliando e ristrutturando l'attuale fabbricato che, qualora dovessero ricorrere i presupposti, mediante demolizione e conseguente nuova costruzione secondo i parametri edificatori riportati nella presente scheda.
4. L'edificazione dovrà essere concentrata nella parte a monte della strada mentre la parte a valle, ad edificazione avvenuta, dovrà essere restituita alla rete ecologica provinciale, con obbligo di mantenimento della destinazione a bosco e prato permanente.