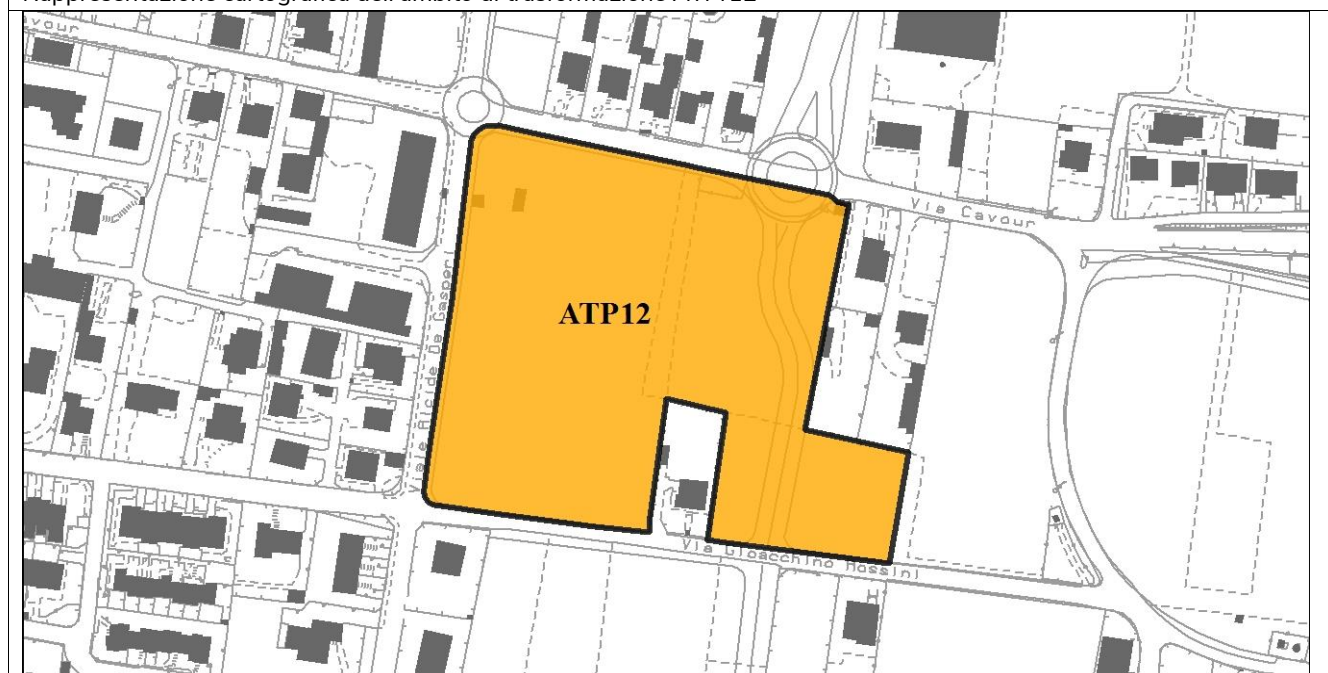


N.  
Ambito

ATPr12

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione ecografica: | via De Gasperi, via Rossini, via Cavour                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Localizzazione catastale:  | Foglio 10 e 11 mappali 2837 p., 2838, 696, x47, 697, 4788, 4789, 4800, 4799, x256, 1324, 2629, 4791, 4792, 10088 p., 10091 p., 10089, 10092, 10090, 10094, 6918, 6919, 1326 p., x86, x30, 9782 p. (da verificare e confermare, a cura dei soggetti attuatori, a seguito di opportuno rilievo celerimetrico) |

Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione ATPr12



#### Descrizione

Corrisponde al PA n. 35 (denominato P.L 35) del PRG (ambito di zona C3). La destinazione residenziale viene riconfermata. L'ambito urbanistico risulta agricolo nello stato di fatto (di D.G.R.L 8-8757 del 22.12.2008 e s.m.i e relativa delibera di C.C. n. 35 del 29/12/2011) nonchè individuato nel vigente P.T.C.P nella rete ecologica provinciale "zone tampone di secondo livello BZS" ma ridefinito preliminarmente con la competente provincia di Como nella macchia rossa (consumo di suolo). L'intorno più prossimo si configura a Sud con ambiti a destinazione residenziale soggetta a PA separato da via Rossini (PL 34 zona C3 di PRG non adottato/approvato), a Nord con ambiti in parte residenziale (zona C2 di PRG) e in parte con ambito produttivo (zona D1 di PRG) separati dalla via Cavour, a Est con via De Gasperi che separa da ambiti a destinazione residenziale (zona C2 e C4 in ambito di PL 9 realizzato di PRG) a Ovest da un ambito in parte residenziale (zona C5 di PRG) e in parte agricola (zona E1 di PRG). L'ambito urbanistico non risulta interessato da vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

|                                              |                                                                                    |                               |                                   |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Classificazione                              | Ambiti di trasformazione residenziale                                              |                               |                                   |
| Modalità di intervento                       | Pianificazione attuativa                                                           |                               |                                   |
| Destinazioni d'uso ammesse                   | R, AS (ad eccezione della parte di servizio agli automobilisti), S                 |                               |                                   |
| Destinazioni d'uso Principali<br>NON ammesse | AG, P, L, C, T, AS per la sola parte di artigianato di servizio agli automobilisti |                               |                                   |
| Parametri di edificabilità                   |                                                                                    |                               |                                   |
| Superficie territoriale (ST)                 | 22.800 mq                                                                          | Indice di copertura (IC)      | 0,4                               |
| Volume assegnato                             | 13.680 mc                                                                          | Altezza massima               | 8,50 m                            |
| Volume aggiuntivo massimo                    | 4.560 mc                                                                           | Numero piani                  | 2                                 |
| Indice di edificabilità<br>territoriale (IT) | 0,2 mq/mq                                                                          |                               |                                   |
| Indice di edificabilità<br>aggiuntivo        | 0,067 mq/mq                                                                        | Distanze dagli edifici minima | 10,0 ml<br>Salvo deroghe di legge |
| Distanze dai confini minima                  | 5,0 ml                                                                             | Verde privato                 | 40% con<br>piantumazione 1 albero |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|
|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | ogni 40 mq di sup. a verde |
| Distanze dalle strade minima                                                 | Vedasi normativa specifica del P.G.T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                            |
| Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Servizi) | <b>3.250 mq di superficie così suddivisa:</b><br><b>2.200 mq di superficie in cessione obbligatoria a favore del Comune per parcheggi pubblici di uso pubblico ed eventuali aree a verde;</b><br><b>1.050 mq di superficie realizzabile con opere a discrezione della Pubblica Amministrazione o monetizzabile.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                            |
| Prescrizioni Particolari                                                     | <p>(a) Per La definizione specifica e di dettaglio dei parametri di edificabilità stabiliti nella presente scheda (con particolare riferimento alla ST, VT, IT) nonché dei restanti parametri urbanistico/edilizi, si rimanda alla normativa tecnica del PGT.</p> <p>(b) L'intervento, dovrà prevedere, a seguito di approvazione del PA, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (servizi) nel quantitativo stabilito atte a supportare il maggior carico insediativo. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se individuate puntualmente negli elaborati di PGT, sono da intendersi superfici in galleggiamento, da individuarsi nello specifico, in funzione al progetto di PA purchè nel rispetto della dotazione stabilita/determinata (la loro diversa distribuzione non costituisce presupposto di variante, rif. art. 14 c. 12 L.R. 12/2005 e s.m.i).</p> <p>(c) L'intervento dovrà prevedere la realizzazione dell'asse stradale previsto dal PGT posto a collegamento tra via Cavour e via Rossini. L'approvazione del PA si intende pertanto subordinato alla definizione puntuale di dette superfici/attrezzature e opere pubbliche.</p> <p>(d) Si dovranno prevedere trasformazioni atte a minimizzare l'impatto ambientale (mitigazioni ambientali, nonché prevedere tipologie edilizie coerenti con il contesto.</p> <p>(e) E' vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.</p> <p>(f) Come riportato nella tavola 8 del Piano delle regole "Carta di conformazione del regime d'uso dei suoli", dovrà essere garantita, a protezione delle nuove funzioni residenziali e in fregio alla viabilità di progetto, una fascia di rispetto su entrambi i lati (ove possibile) a verde privato, adeguatamente piantumato con alberi e arbusti, di profondità non inferiore ai 10 metri. Le volumetrie generate su tale area potranno essere spalmate nell'ambito di trasformazione.</p> <p>(g) Le volumetrie edilizie andranno collocate nella porzione centro occidentale dell'ambito, in continuità con il tessuto consolidato esistente, mentre la restante parte dell'ambito, in direzione dell'autostrada, andrà sottoposta a regime di inedificabilità. Andrà inoltre predisposta un'idonea schermatura dell'edificato, lungo il margine orientale dello stesso, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone e caratteristiche dei luoghi.</p> |  |                            |
| Fattibilità geologica                                                        | 2A – Fattibilità con modeste limitazioni – Si rimanda allo studio di fattibilità geologica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |