



Comune di Solbiate con Cagno
Provincia di Como

PGT | Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

DP | Schede ambiti di trasformazione

Allegato alle norme tecniche di attuazione

Febbraio 2024

SINDACO

Federico Broggi

ASSESSORE CON DELEGA ALL'URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI ED ECOLOGIA

Mario Conti

ASSESSORE CON DELEGA ALL'EDILIZIA PRIVATA

Laura Sassi

RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Alessandro Cignoli

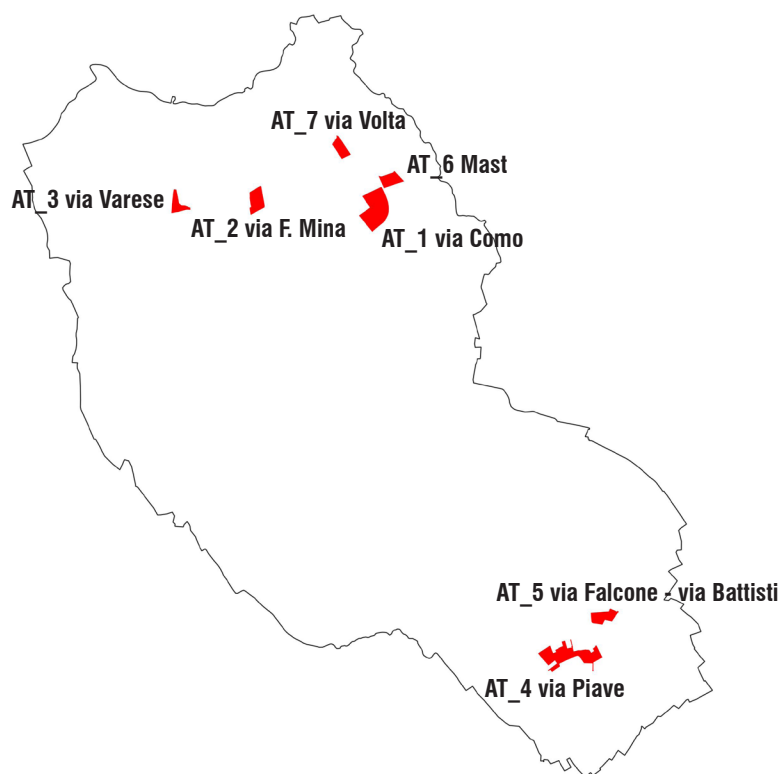
GRUPPO DI PROGETTAZIONE**Ubistudio s.r.l.**

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Danilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zarantoniello

Studio Frati - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Stefano Frati



LEGENDA

1. Foto aerea con superficie dell'AT

 AT | Ambiti di Trasformazione

2. Estratto della tavola del Documento di Piano

 AT | Ambiti di Trasformazione

 SF | Superficie fondiaria

 Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

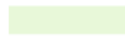
 Area di cessione esterna all'AT

 Area di compensazione

 PLIS Valle del Lanza

 Proposta di inserimento nel *PLIS Valle del Lanza*

 Perimetrazione della superficie forestale (PIF)

 AA | Ambito destinato all'agricoltura (PR)

 AAe | Ambito destinato all'agricoltura con valore ecosistemico (PR)

 Reticolo idrico

 Connessioni ecologiche (PS)

 TUC | Tessuto urbano consolidato (PR)

 C1 | NAF - Nucleo di antica formazione (PR)

 C2 | Nucleo storico esterno (PR)

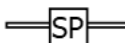
 Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

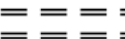
 Servizi scala sovralocale esterno al comune

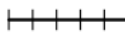
 Linea ciclopedonale intercomunale strategica

 Rete ciclopedonale locale

 Rete sentieristica locale

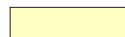
 Viabilità primaria

 Variante SS342 Briantea

 Ferrovia della Valmorea

 Confini comunali

3 - Estratto della carta di fattibilità geologica

 Fattibilità con modeste limitazioni

 Fattibilità con consistenti limitazioni

 Fattibilità con gravi limitazioni

6/7- Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

 Superficie fondiaria

 Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

Ambito di trasformazione AT_1: via Como

1 Descrizione

L'ambito AT_1 si localizza lungo la via Como, la via Brella e la via Brughiera in località Cagno e ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato. Confina a sud con un tessuto edilizio residenziale e a nord con il centro sportivo sovracomunale.

2 Obiettivi

- Consentire la realizzazione di un tessuto edilizio a bassa densità a nord di via Brughiera in continuità con il tessuto urbano esistente.
- Assicurare la disponibilità di un'area pubblica a sud di via Brella in cui realizzare un futuro ampliamento dell'impianto sportivo o un altro servizio di interesse generale ad esso compatibile.
- Subordinare la realizzazione degli interventi edilizi alla cessione di un'area esterna all'Ambito di Trasformazione, su via Varese tra la Chiesa parrocchiale e la Scuola primaria funzionale al rafforzamento dei servizi e delle attrezzature di interesse generale.
- Realizzare una fascia arborea di spessore pari a c.a. 15 m come area di compensazione ambientale posta lungo il lato ovest della superficie fondiaria, in aderenza con le aree agricole confinanti.

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 23.051 mq

SF = 7.388 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 4.610 mq

H = 7,50 m

Superficie a cedere o convenzionare con l'A.C. = 15.663 mq

Area di compensazione ambientale = 1.836 mq

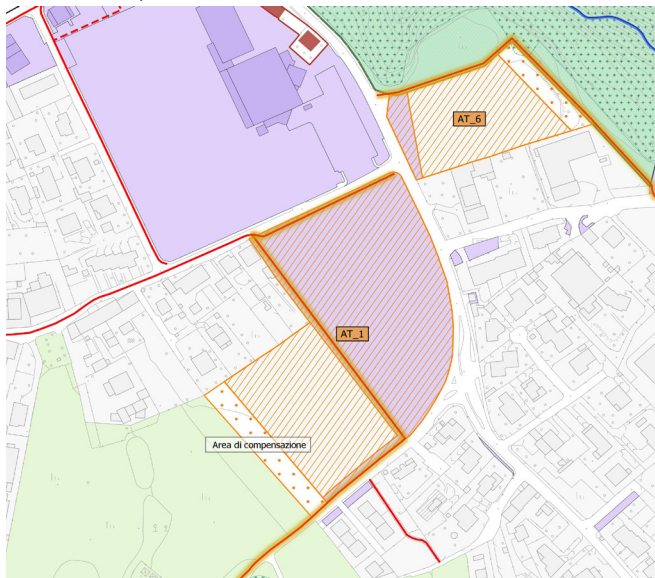
Area di cessione esterna all'AT = 10.087 mq

5 Modalità di attuazione

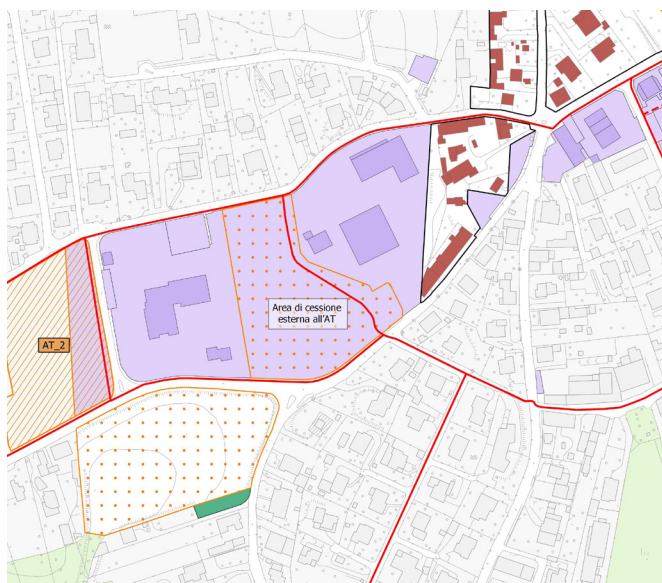
- Piano Attuativo



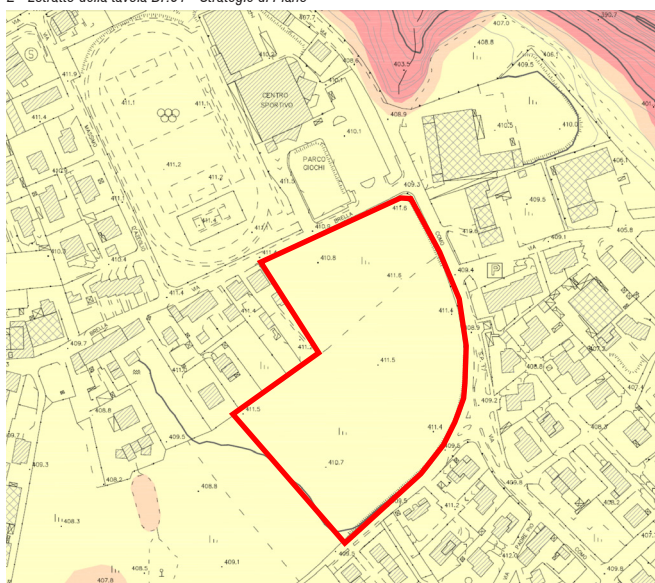
1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP.01 - Strategie di Piano



2 - Estratto della tavola DP.01 - Strategie di Piano

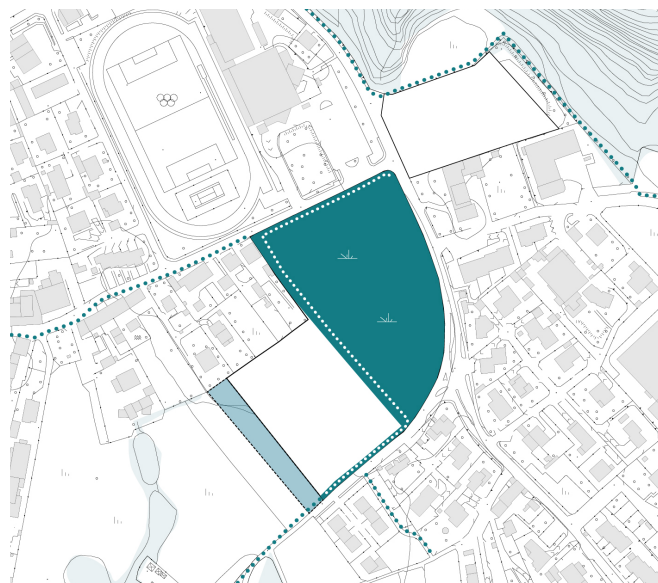


3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica"

6 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Spazi aperti pubblici

Gli spazi pubblici in cessione si collocano nella parte est dell'ambito lungo la via Como e in continuità con il centro sportivo. L'area di compensazione ambientale si colloca ad ovest in continuità con l'ambito agricolo.

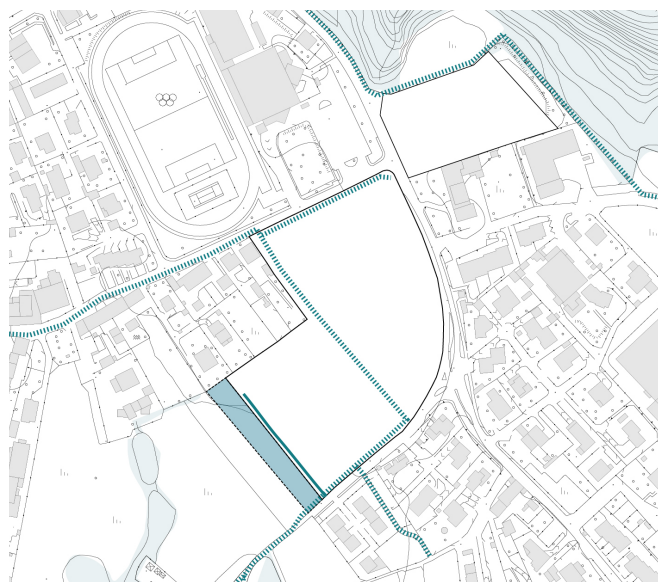


Accessibilità carrabile

L'accessibilità carrabile a servizio delle nuove residenze avviene da via Brughiera allontanandosi il più possibile dal tratto curvilineo.

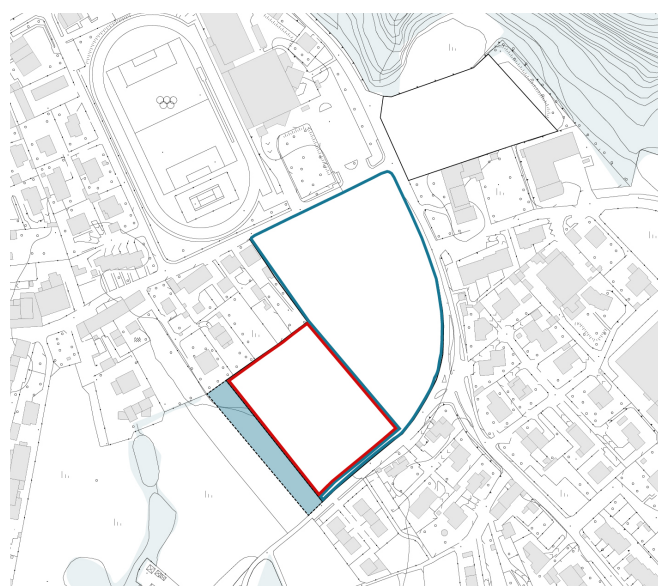
Accessibilità pedonale e ciclabile

Un nuovo percorso pedonale posto lungo il margine ovest delle aree in cessione permette il collegamento di via Brella con via Brughiera, connettendosi alla previsione di percorso ciclo-pedonale lungo via Brughiera.



Spazi edificati

La superficie fondiaria è collocata nella parte ovest dell'ambito in continuità con il tessuto residenziale esistente.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO							
CODICE AMBITO	AT_1	AT_2	AT_3	AT_4	AT_5	AT_6	AT_7
NOME AMBITO	VIA COMO	VIA FELICE MINA	VIA VARESE	VIA PIAVE	VIA FALCONE VIA BATTISTI	MAST	VIA VOLTA
ST Superficie territoriale (mq)	23.051	8.692	5.301	22.708	7.953	6.444	5.854
SF Superficie fondiaria (mq)	7.388	5.834	5.301	11.815	3.717	5.704	2.818
IT Indice di edificabilità territoriale (mq)	0,2	0,2	0,25	0,2	0,2	0,2	0,2
Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C. (mq)	15.663	2.858		10.893	4.218	740	3.036
Area di cessione esterna all'AT (mq)	10.087						
Area di compensazione ambientale (mq)	1.836	11.347	27.373			1.000	
Attrezzatura amministrativa esterna all'AT (mq di SL)						400	
SL Superficie lorda (mq)	4.610	1.738	1.325	4.542	1.591	1.289 + SL esistente	1.171
H Altezza (m)	7,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Destinazione d'uso principale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale
Destinazione d'uso esclusa	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale
Abitanti teorici (40 mq/ab)	115	43	33	114	40	32	29