



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

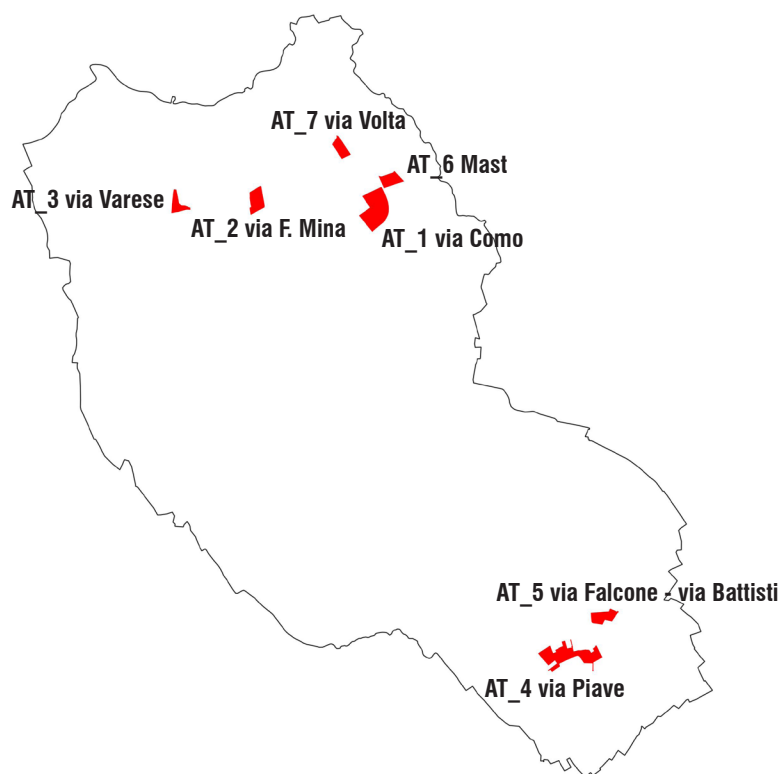
GRUPPO DI PROGETTAZIONE**Ubistudio s.r.l.**

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.

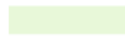
 Area di cessione esterna all'AT

 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)

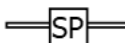
 Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

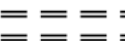
 Servizi scala sovralocale esterno al comune

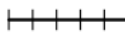
 Linea ciclopedonale intercomunale strategica

 Rete ciclopedonale locale

 Rete sentieristica locale

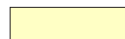
 Viabilità primaria

 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_3: via Varese

1 Descrizione

L'ambito AT_3 si localizza al margine ovest del tessuto urbano consolidato lungo via Varese in località Cagno e ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato. L'ambito è prossimo ad un rilievo morenico boscato al cui interno è ospitato un antico roccolo.

2 Obiettivi

- Consentire la realizzazione di un tessuto edilizio a bassa densità di completamento e in continuità con quello esistente lungo via Varese.
- Subordinare la realizzazione degli interventi edilizi alla cessione o all'asservimento ad uso pubblico di un'area di compensazione ambientale ad est dell'ambito di trasformazione in corrispondenza del rilievo morenico boscato finalizzato alla valorizzazione di un ambito di rilevanza ambientale e paesaggistico.

3 Destinazioni d'uso

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

4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 5.301 mq

SF = 5.301 mq

IT = 0,25 mq/mq

SL = 1.325 mq

H = 6,50 m

Area di compensazione ambientale = 27.373 mq

5 Modalità di attuazione

- Piano Attuativo

6 Prescrizioni

- Verificare l'eventuale aggiornamento del perimetro del bosco definito dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como vigente al momento della redazione del PA.

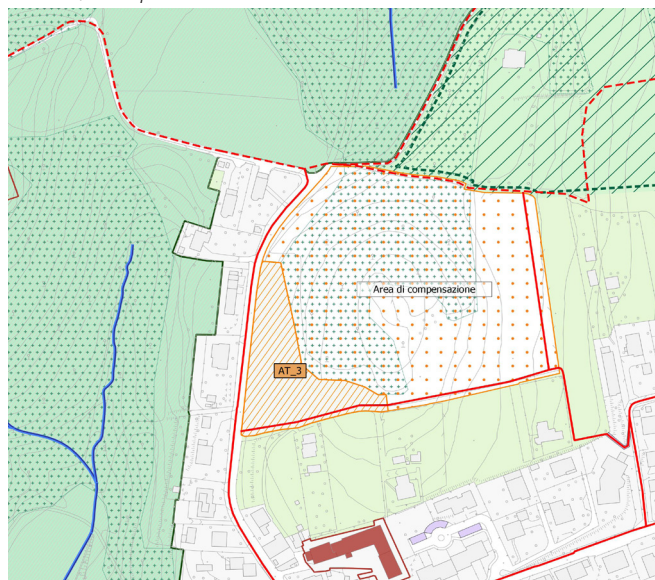
- Realizzare i nuovi manufatti edilizi ad una distanza utile per evitare situazioni di tensione tra il bosco esistente e la nuova area antropizzata.

- Nel PA in attuazione dell'AT prevedere interventi di riqualificazione forestale (preventivamente autorizzati dall'ente forestale) sul bosco limitrofo alla superficie territoriale entro l'area di compensazione ambientale; occorre prevedere interventi di piantumazione di specie autoctone di seconda/terza grandezza nelle superfici prossime ai futuri spazi edificati in grado di meglio adattarsi alla prossimità del nuovo urbanizzato.

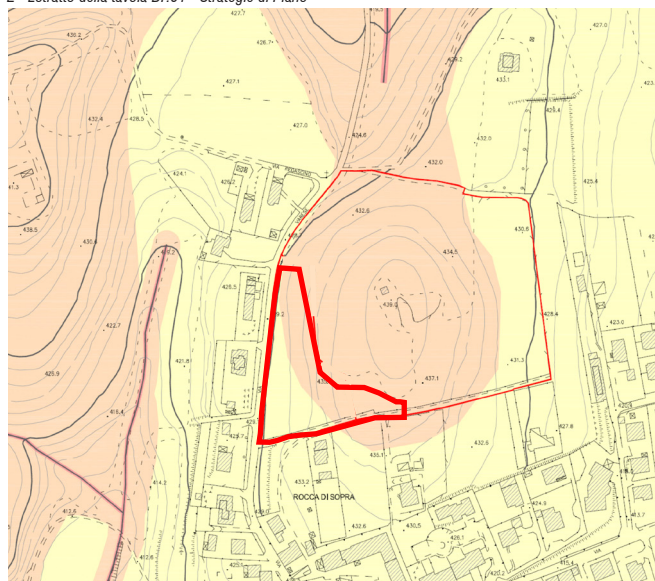
- Prevedere in fase di PA la sistemazione paesaggistica di dettaglio dell'intervento al fine di:
 - a. mitigare la percezione dell'intervento dai punti di osservazione pubblici;
 - b. definire con accuratezza la distribuzione dei volumi al fine di evitare la percezione di monoliti;
 - c. prevedere la sistemazione delle aree pertinenziali dei volumi e del contesto anche attraverso piantumazioni con effetto schermante.



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



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

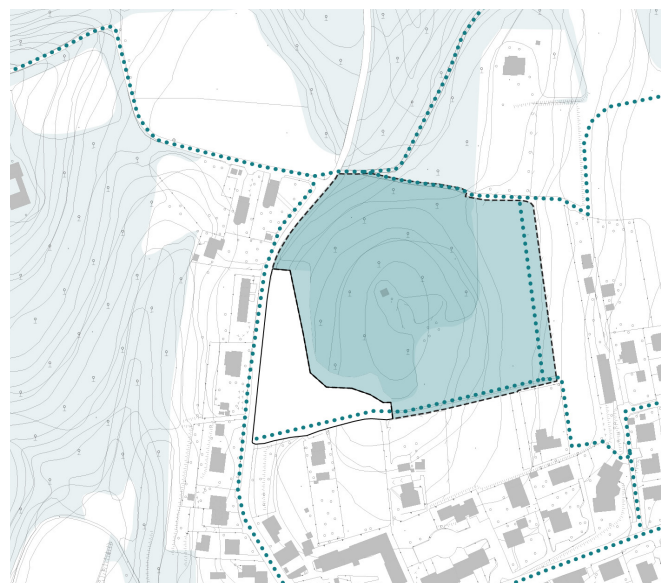


3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica"

7 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Spazi aperti pubblici

Non vengono previste aree a cessione all'interno dell'ambito. La realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione o asservimento per uso pubblico dell'area boscata situata a est dell'AT.

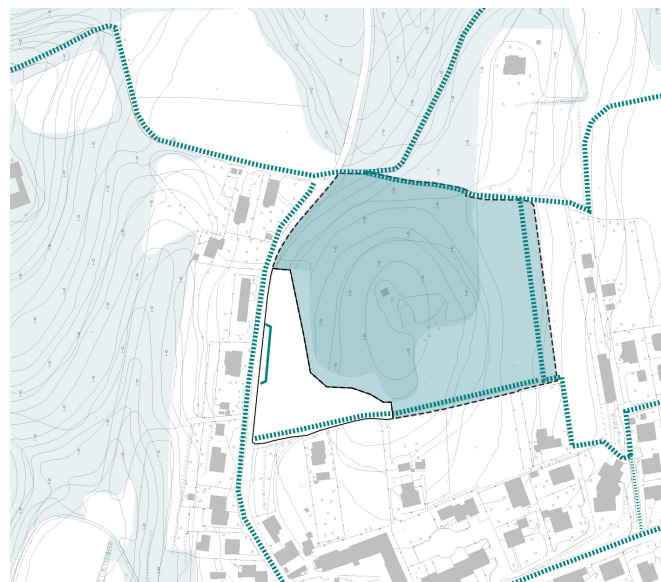


Accessibilità carrabile

L'accessibilità carrabile a servizio delle nuove residenze avviene attraverso una viabilità privata parallela alla via Varese.

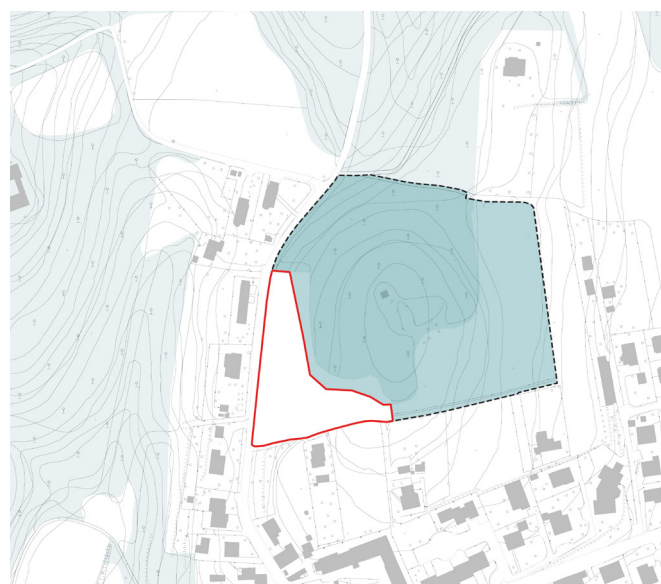
Accessibilità pedonale e ciclabile

Il nuovo percorso ciclo-pedonale è posto su un sentiero esistente lungo il margine est dell'area di compensazione e collega le previsioni ciclo-pedonali sulla strada per Regascino con il centro storico di Cagno.



Spazi edificati

La superficie fondiaria è prevista lungo via Varese in continuità con il tessuto residenziale esistente a ovest e sud dell'ambito.



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