



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

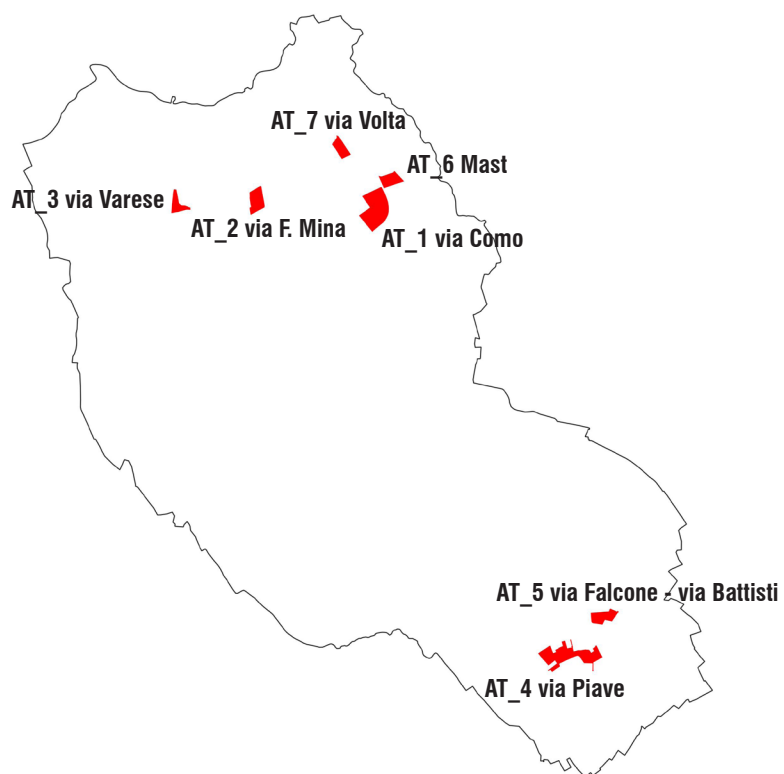
GRUPPO DI PROGETTAZIONE**Ubistudio s.r.l.**

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Daniilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zarantoniello

Studio Frati - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Stefano Frati



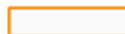
LEGENDA

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.

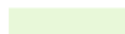
 Area di cessione esterna all'AT

 Area di compensazione

 PLIS Valle del Lanza

 Proposta di inserimento nel *PLIS Valle del Lanza*

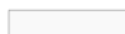
 Perimetrazione della superficie forestale (PIF)

 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)

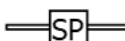
 Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

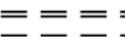
 Servizi scala sovralocale esterno al comune

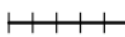
 Linea ciclopedonale intercomunale strategica

 Rete ciclopedonale locale

 Rete sentieristica locale

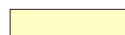
 Viabilità primaria

 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_5: via Falcone - via Battisti**1 Descrizione**

L'ambito AT_5 è definito dai tracciati della via Battisti, via Falcone e via Borsellino in località di Solbiate e ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato. L'ambito è prossimo alla sede dell'amministrazione comunale ad ovest della via Battisti.

2 Obiettivi

- Consentire la realizzazione di un contenuto tessuto edilizio a bassa densità di completamento e in continuità con accesso da via Battisti
- Assicurare la disponibilità di un'area pubblica in continuità con gli spazi e le attrezzature ad ovest di via Battisti (sede amministrativa comunale, biblioteca, scuola dell'infanzia) finalizzata alla realizzazione di un parco e/o altri servizi.
- Consentire la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio del centro storico e della struttura socio-sanitaria.

3 Destinazioni d'uso

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

4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 7.375 mq

SF = 3.142 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 1.475 mq

H = 7,50 m

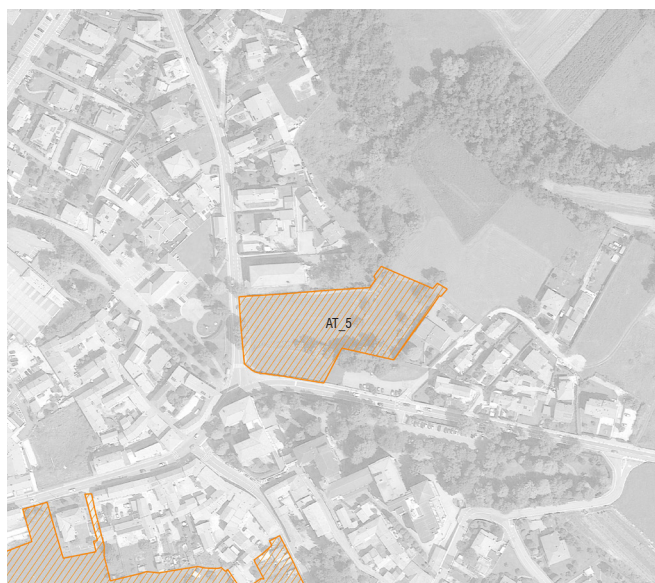
Superficie a cedere o convenzionare con l'A.C. = 4.218 mq

5 Modalità di attuazione

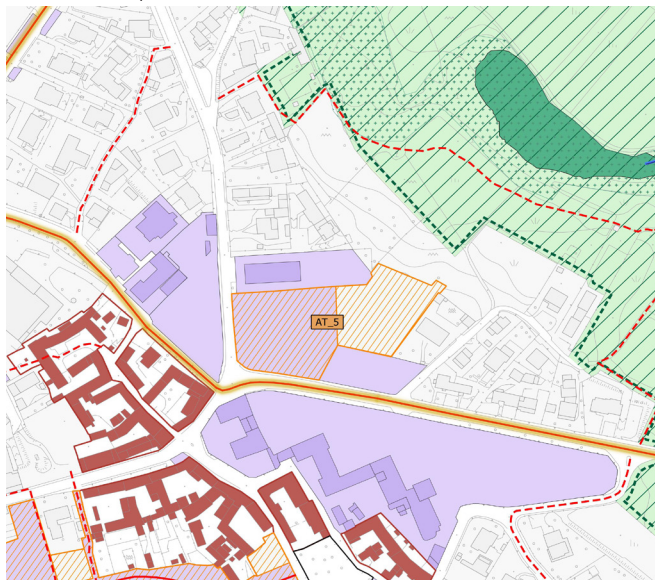
- Piano Attuativo

6. Prescrizioni

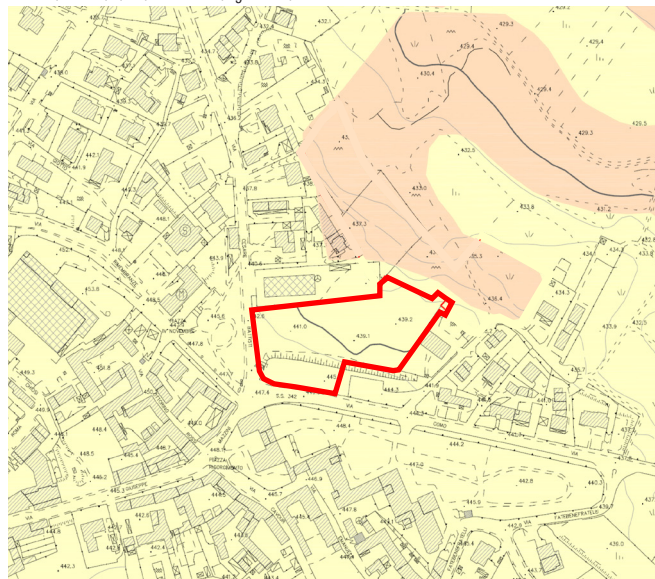
- L'ingresso carrabile alle superfici fondiarie dovrà avvenire prioritariamente dalla via Battisti disimpegnando la S.S. 342.
- Produrre in sede di PA uno studio di traffico, condiviso con ANAS, finalizzato a definire condizioni di accesso al parcheggio in previsione sulla via Falcone nonché condizioni per la sicurezza degli attraversamenti pedonali sulla S.S. 342. Nello stesso valutare eventuali interventi di miglioramento dell'incrocio della S.S. 342 con la via Battisti.
- Definire in sede di PA interventi di riqualificazione della fermata TPL in accordo con l'Agenzia per il TPL del Bacino di Como, Lecco e Varese.



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano

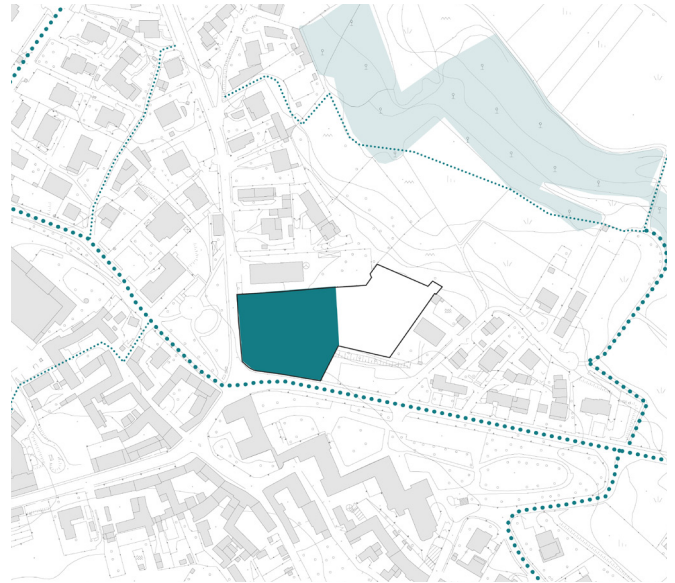


3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica"

7 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

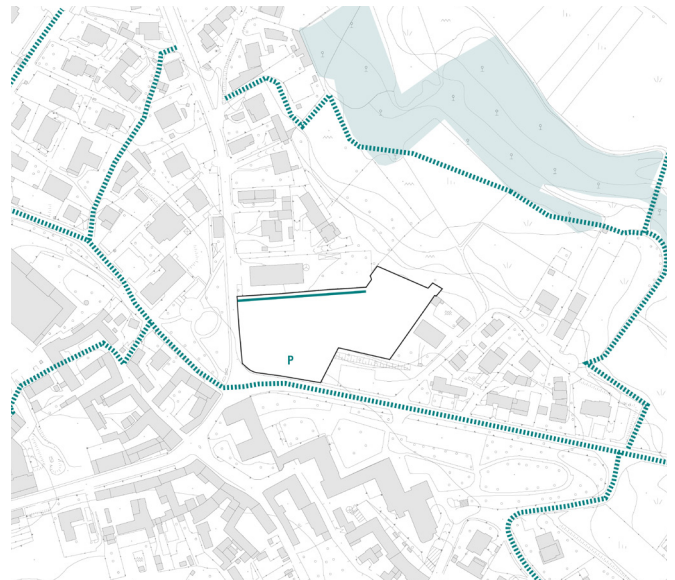
Spazi aperti pubblici

Gli spazi pubblici in cessione si collocano nella parte ovest dell'ambito in continuità con il verde pubblico prossimo alla sede municipale e della struttura socio-sanitaria.



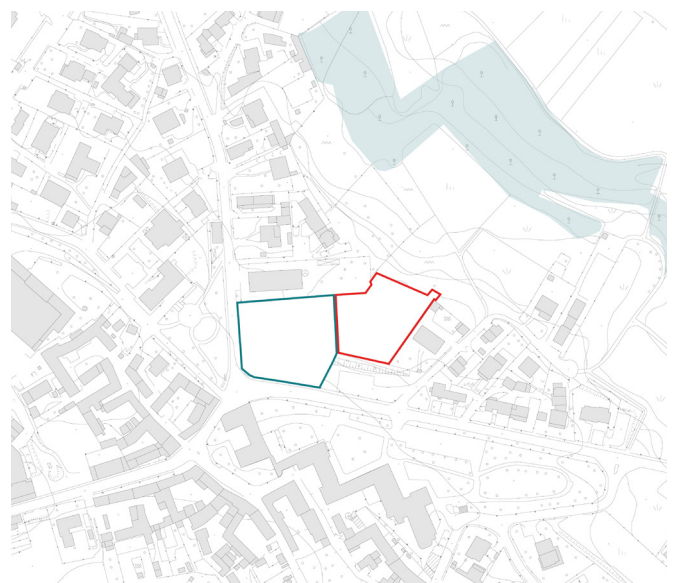
Accessibilità carrabile

L'accessibilità carrabile a servizio delle nuove residenze avviene prioritariamente da via Cesare Battisti e solo in subordine dalla S.S. 342. È previsto un nuovo parcheggio lungo via Falcone a servizio della struttura socio-sanitaria.



Spazi edificati

La superficie fondiaria si colloca nella parte retrostante dell'AT 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