



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

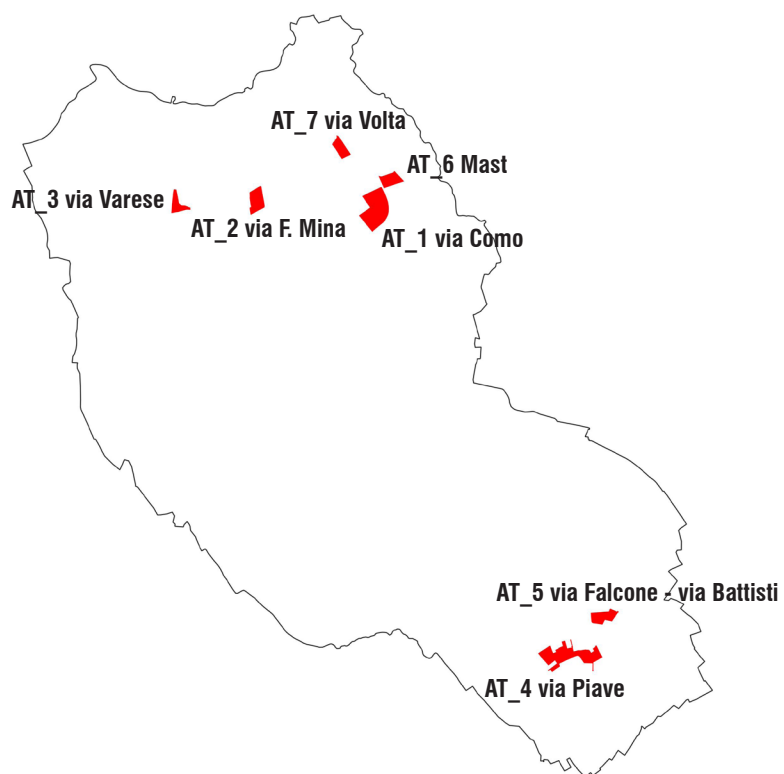
GRUPPO DI PROGETTAZIONE**Ubistudio s.r.l.**

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.

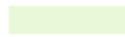
 Area di cessione esterna all'AT

 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)

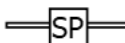
 Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

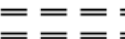
 Servizi scala sovralocale esterno al comune

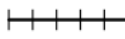
 Linea ciclopedonale intercomunale strategica

 Rete ciclopedonale locale

 Rete sentieristica locale

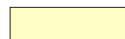
 Viabilità primaria

 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_6: Mast

1 Descrizione

L'ambito AT_6 si localizza lungo Via Como in località di Cagno e ricade su un suolo interessato da un edificio produttivo e uno spazio aperto oggi in stato di sottoutilizzo. L'ambito è prossimo al centro sportivo posto ad ovest della via Como e con al tessuto edificato misto produttivo e residenziale di via Fontanella.

2 Obiettivi

- Consentire la trasformazione di un edificio produttivo e del suo spazio aperto posto in continuità con la parte più attrattiva della località di Cagno ammettendo l'insediamento di usi residenziali.

- Realizzare un'area pubblica (piazza, area verde) in affaccio su via Como.

- Prevedere la realizzazione di una superficie boscata posta sul retro dell'ambito come area di compensazione ambientale del nuovo insediamento, al fine di mitigarne l'impatto sulla valle del Renone.

3 Destinazioni d'uso

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

4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 6.524 mq

SF = 5.704 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 1.305 mq + SL esistente dell'edificio ad uso uffici/residenza

H = 7,50 m

Superficie a cedere o convenzionare con l'A.C. = 820 mq

Area di compensazione ambientale = 1.000 mq

Superficie per attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi (Si) = 400 mq (SL)

5 Modalità di attuazione

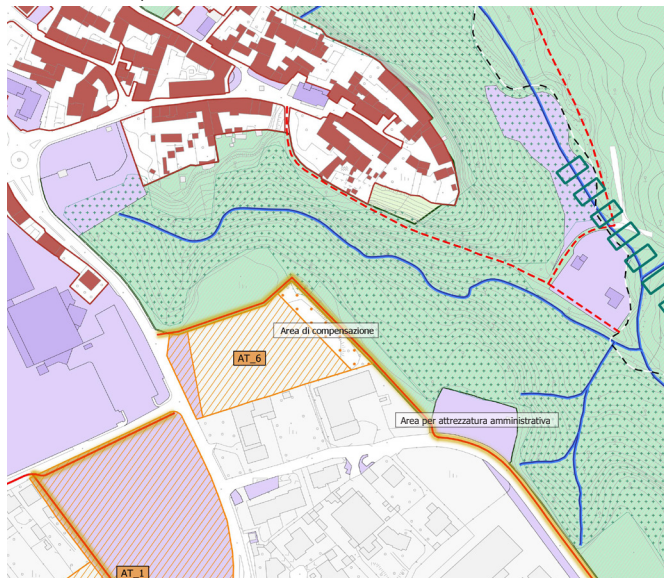
- Piano Attuativo

6 Prescrizioni

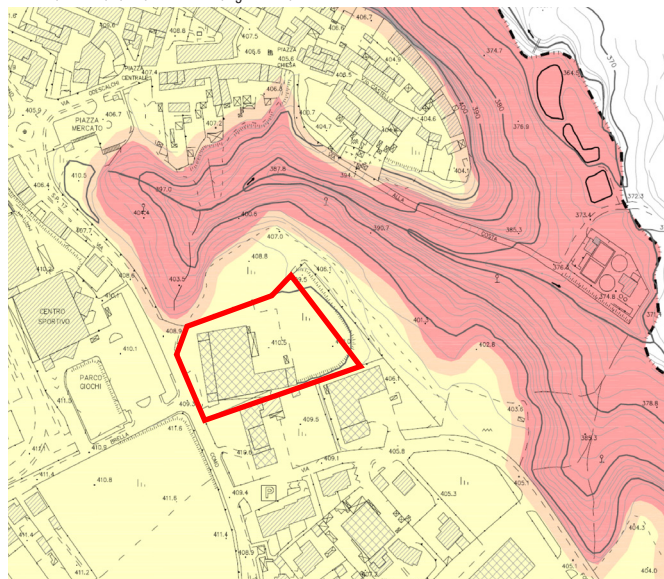
- L'attuazione dell'AT è subordinata alla realizzazione di un'attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi (Si) all'interno dell'area identificata a tale scopo dal Piano dei Servizi su via Fontanelle.



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano

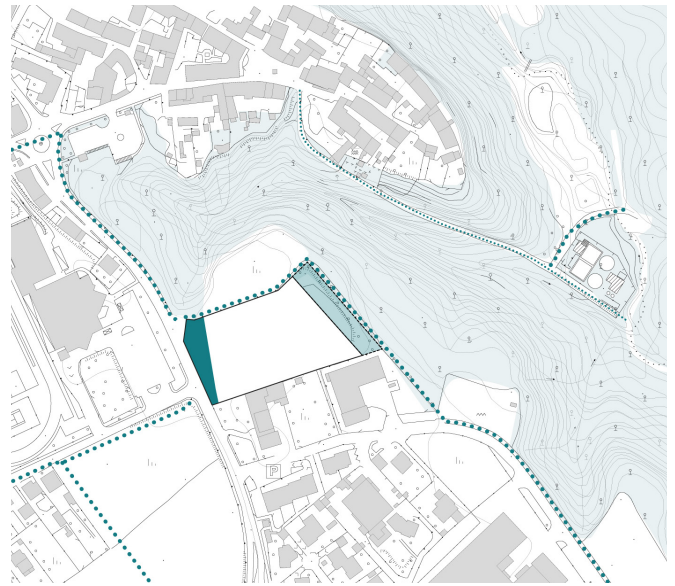


3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica"

7 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

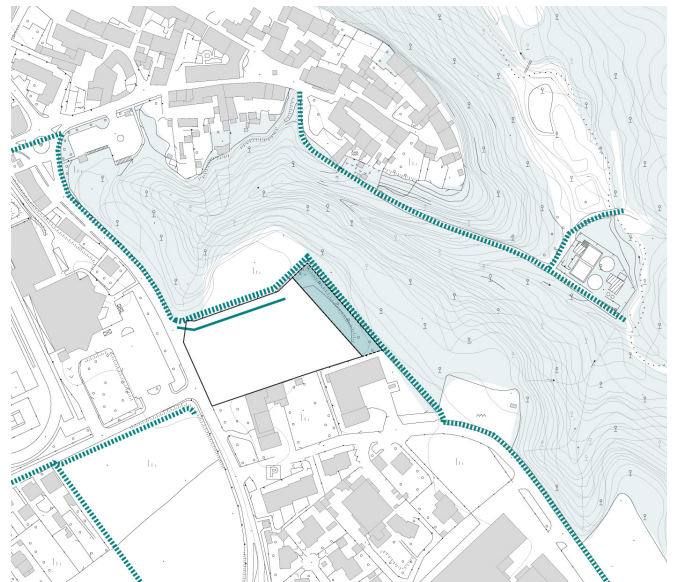
Spazi aperti pubblici

Gli spazi pubblici interni all'AT previsti in cessione si affacciano su via Como. L'area di compensazione ambientale è situata ad est in continuità con la valle del Renone.



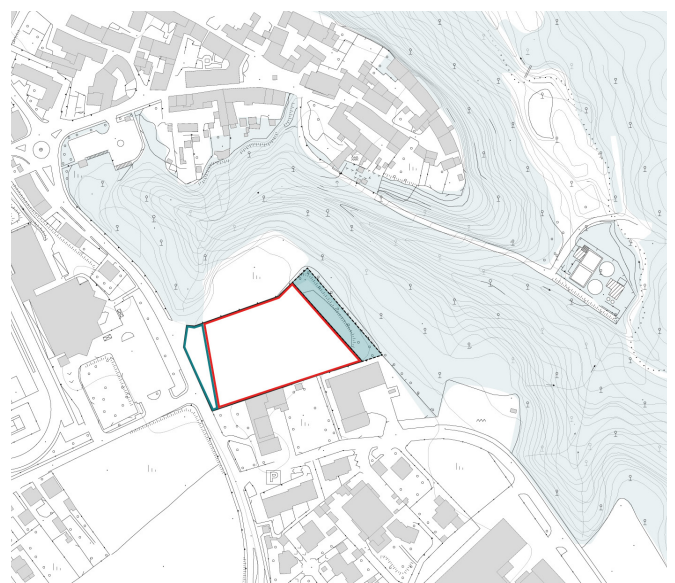
Accessibilità carrabile

L'accessibilità carrabile a servizio delle nuove residenze è garantita da un tracciato trasversale a via Como ed è posto a nord dell'ambito.



Spazi edificati

La superficie fondiaria è collocata in posizione retrostante all'area pubblica in previsione su via Como. Al suo interno gli edifici dovranno avere cura di assicurare una fascia di verde privato a mitigazione delle aree naturali a nord 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