



COMUNE DI STAZZONA

(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO



ADOZIONE	Delibera C.C. n. 29	del 30.12.2013
COMPATIB. P.T.C.P.	Prov. Dirig. n. 22790	del 06.06.2014
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.	del
PUBBL. B.U.R.L.	n.	del

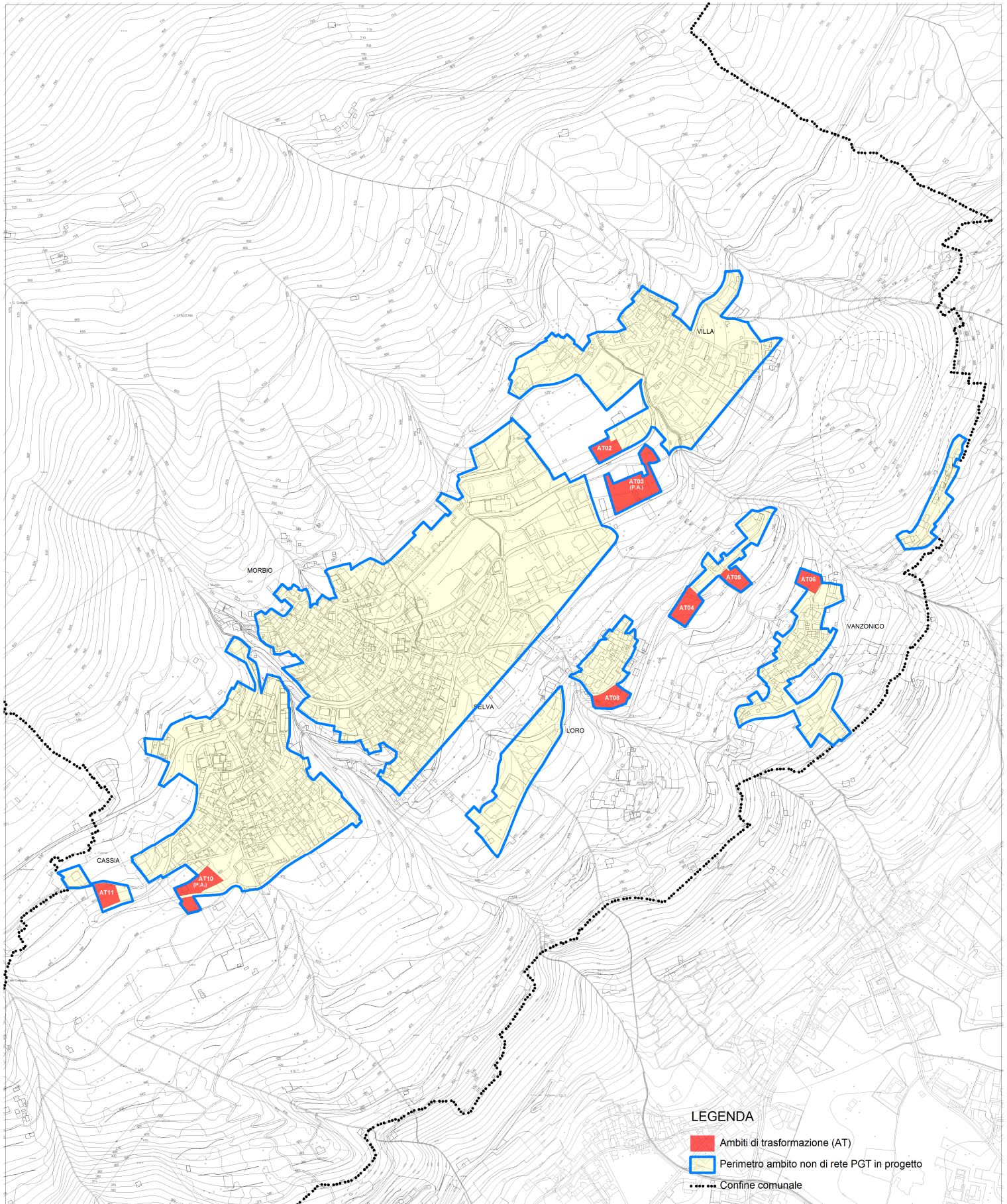
Elaborato **DP13.3**

**CRITERI DI INTERVENTO AMBITI
SOGGETTI A TRASFORMAZIONE
URBANISTICA**

Studio di Architettura
arch. Marco Mazza
Via Luigi Cadorna 178
22017 MENAGGIO CO
Tel. +39 0344/61040
marco.mazza@archiworld.it
marco.mazza@archiworldpec.it
Ordine APPC di Como n. 861

v2.0

luglio 2014



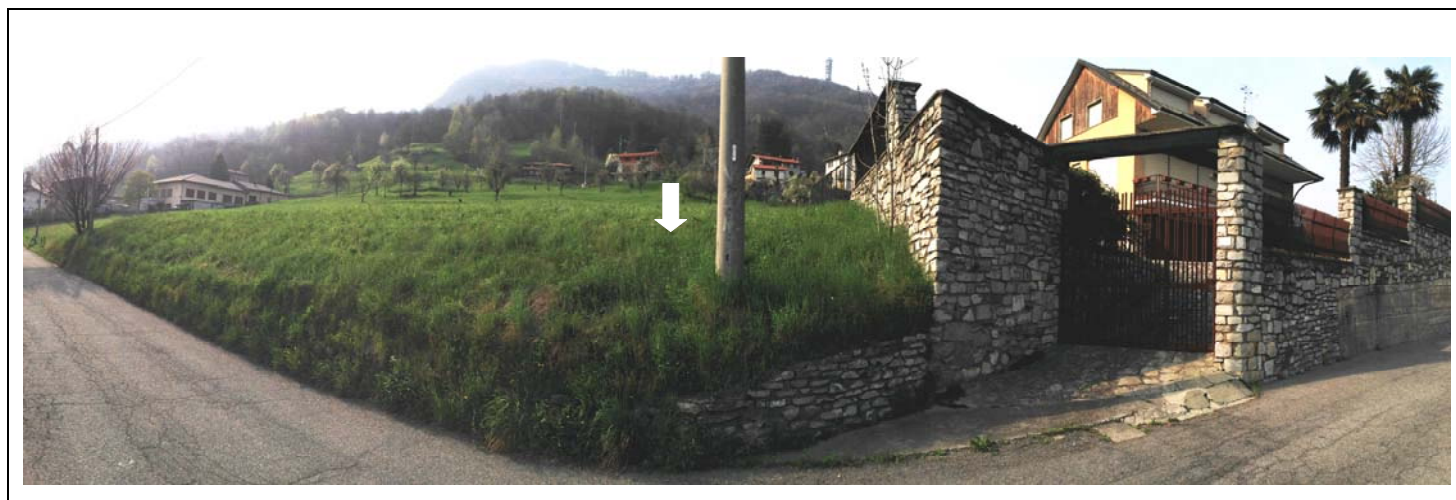
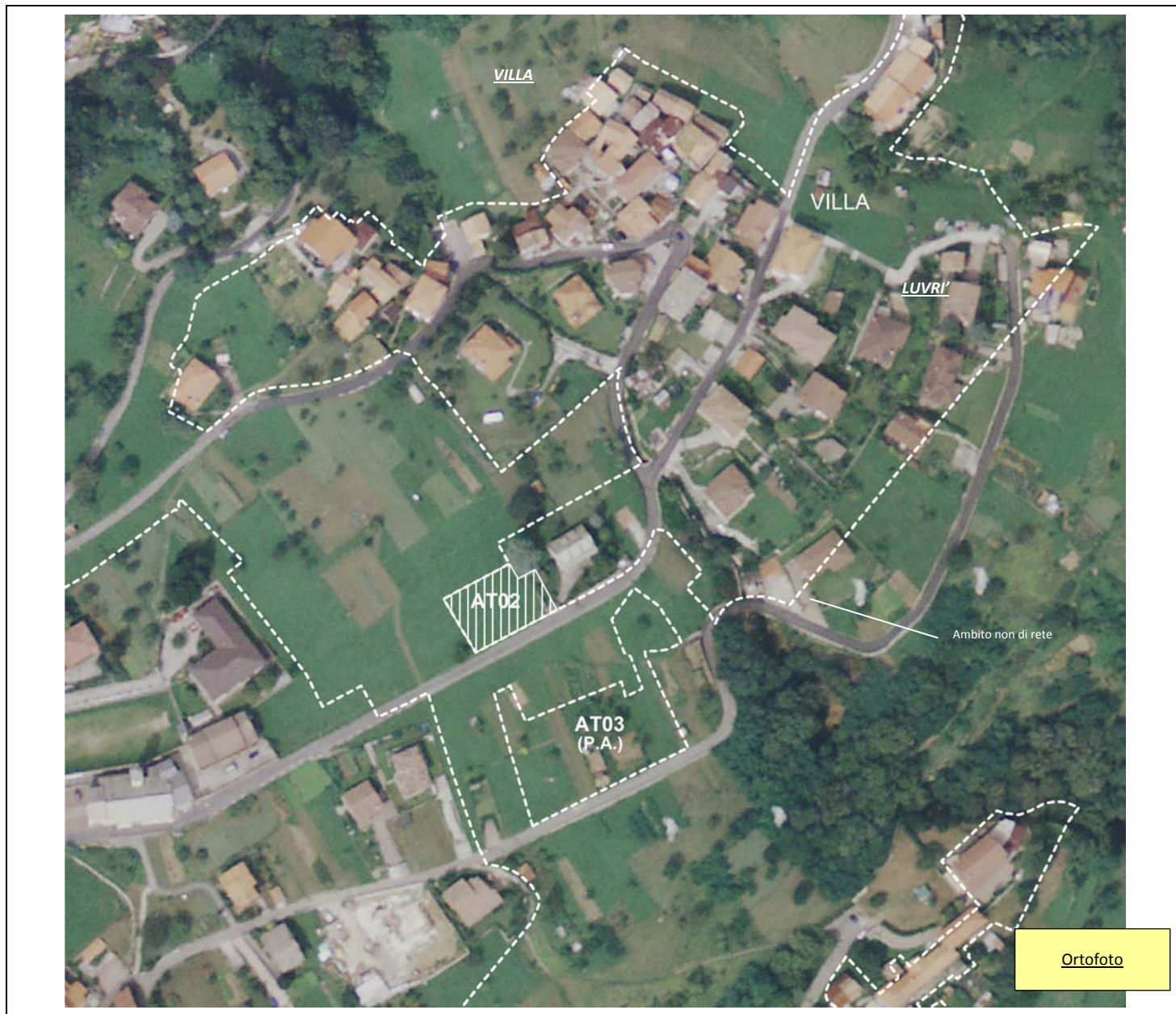


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



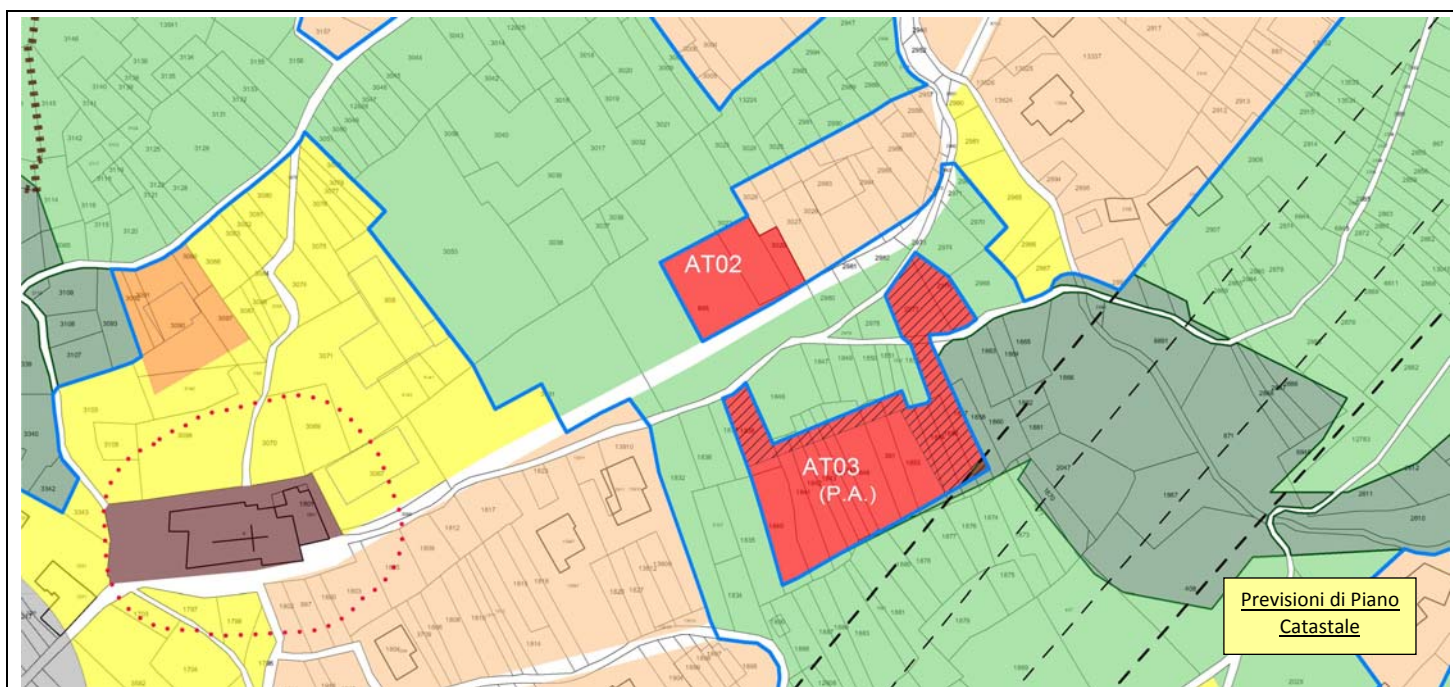
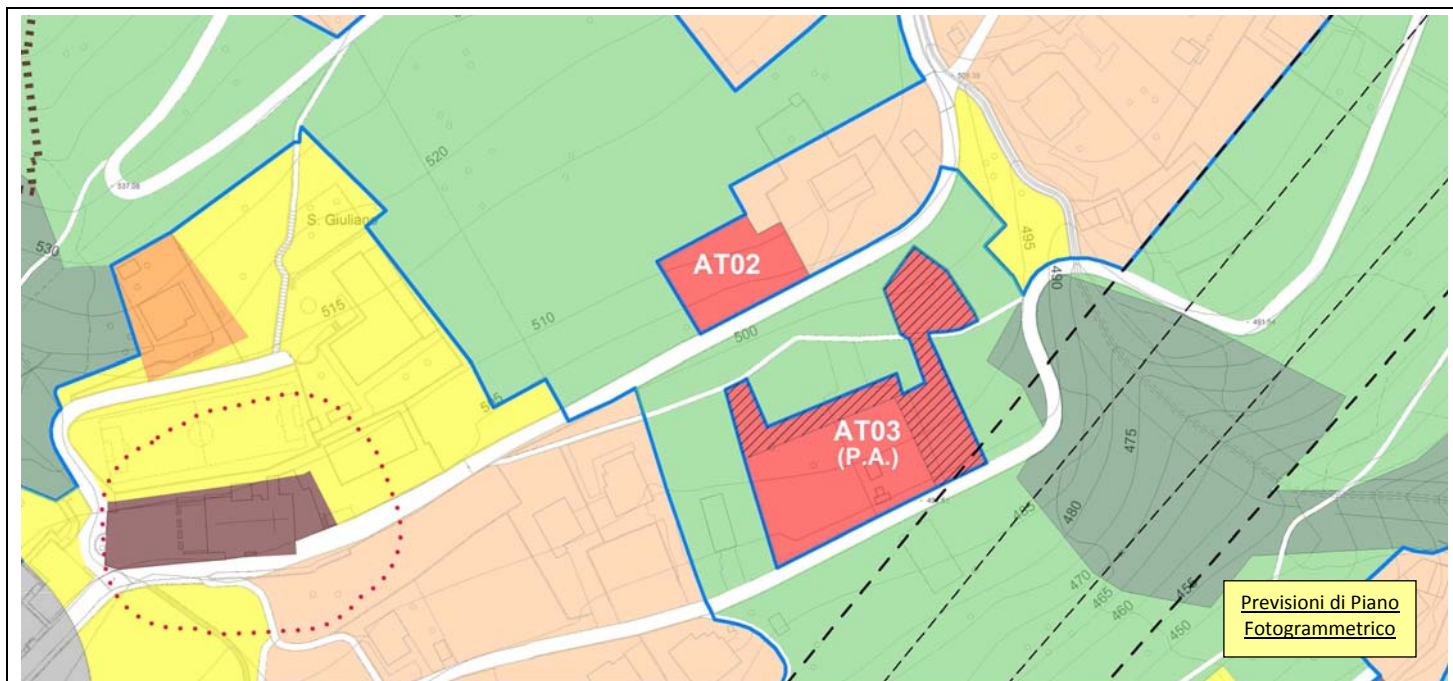


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica
- Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso
- Ambito non di rete
- Limite vincolo idrogeologico
- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente
- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto
- Rispetto stradale
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto elettrodotto
- Elettrodotto
- Confine comunale
- ★ Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso
- ... Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.

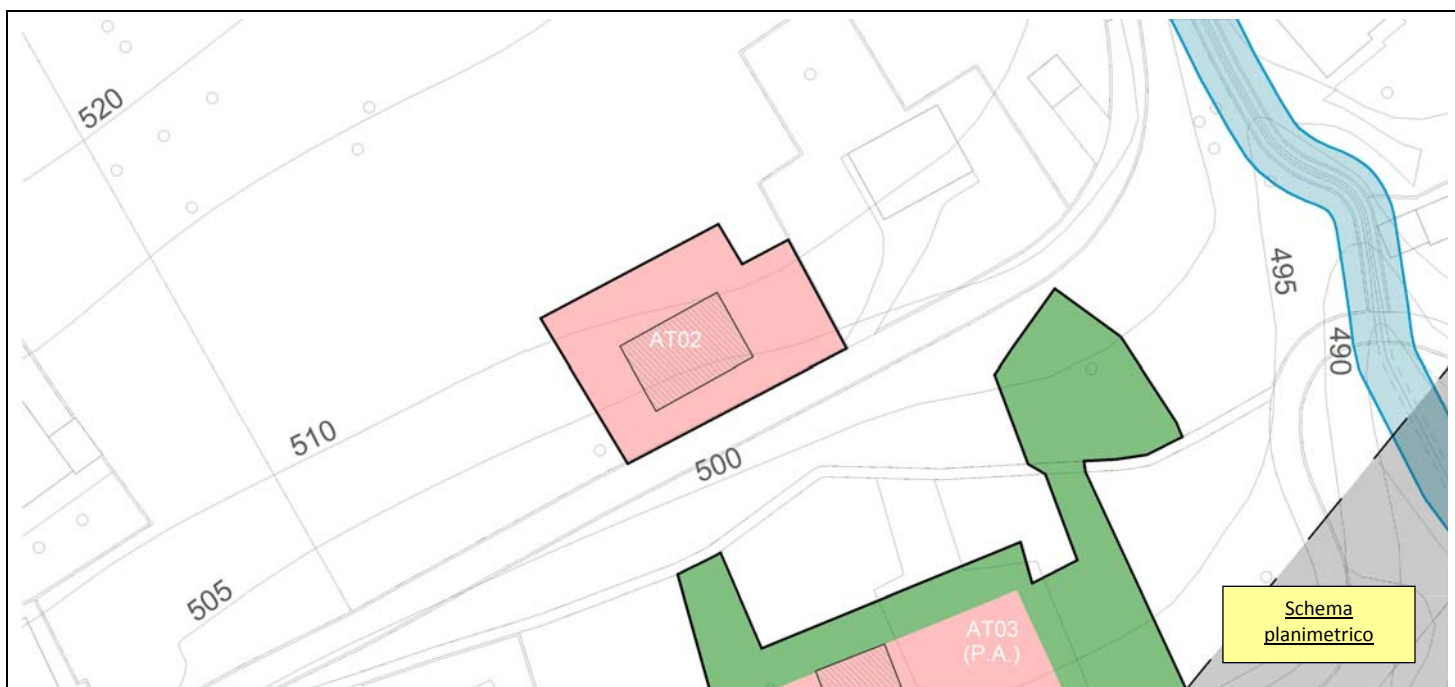
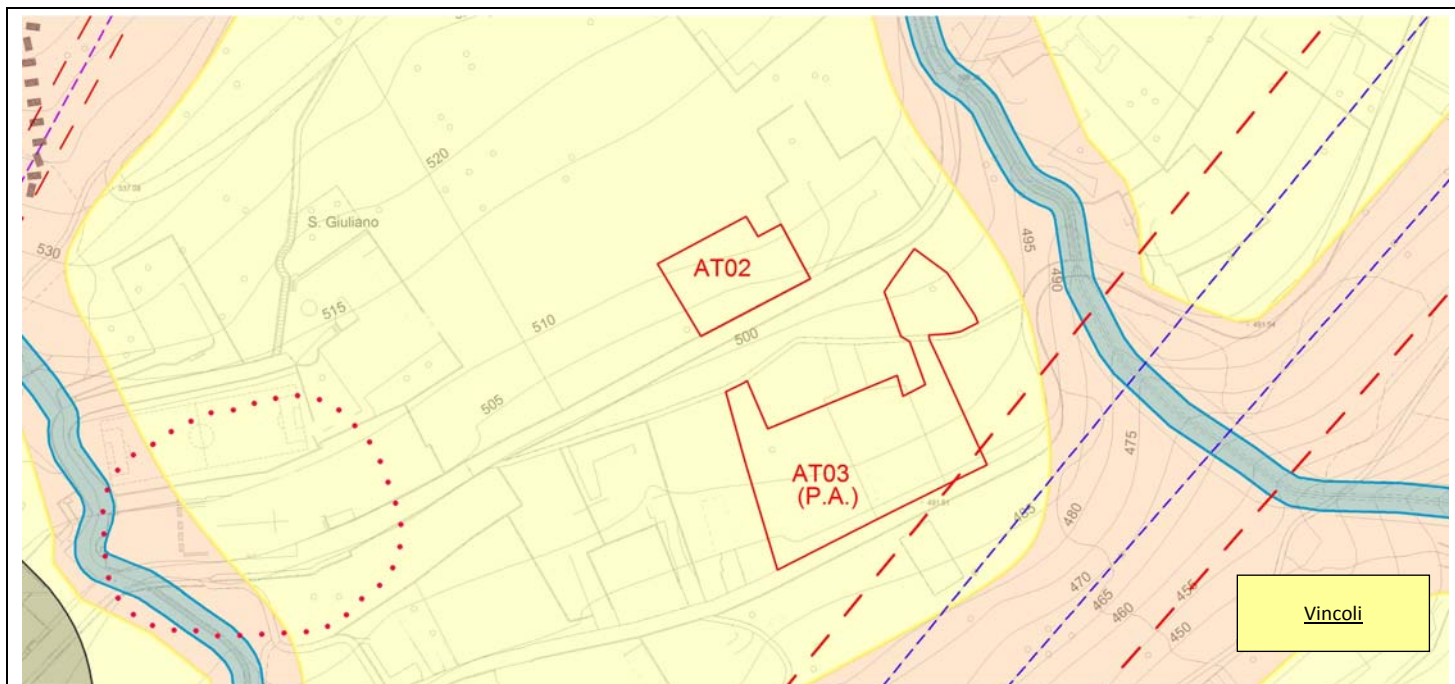


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree prioritarie per la biodiversità
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO



COMUNE DI STAZZONA

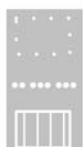
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA



Ambito non di rete esistente

Confine comunale

Ambiti di trasformazione urbanistica



Particelle SIARL



Area agricola nello stato di fatto articolo 43



Elementi di 2° livello della RER -



Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP



Aree prioritarie per la biodiversità



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo la strada comunale che collega il centro abitato alla frazione di Villa. La forma del lotto risulta pressoché regolare e dal punto di vista orografico il versante di appartenenza si evidenzia con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta a prato permanente regolarmente sfalcato e privo di dotazioni arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	732
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	732
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	146
Volumetria	V	mc.	438
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		2
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Reticolo idrico minore	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	NO
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	SI (mapp. n. 895-3022)

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con la Chiesa e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

INDICAZIONI DERIVANTI DAL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP (Prov. Dirig. n. 22790 del 06.06.2014)

1. Ricontrata la presenza di una direttrice di connessione della rete ecologica e di una zona tampone di progetto, si chiede di inserire nel progetto opportune fasce filtro e di prevedere l'edificazione nella parte est dell'ambito.

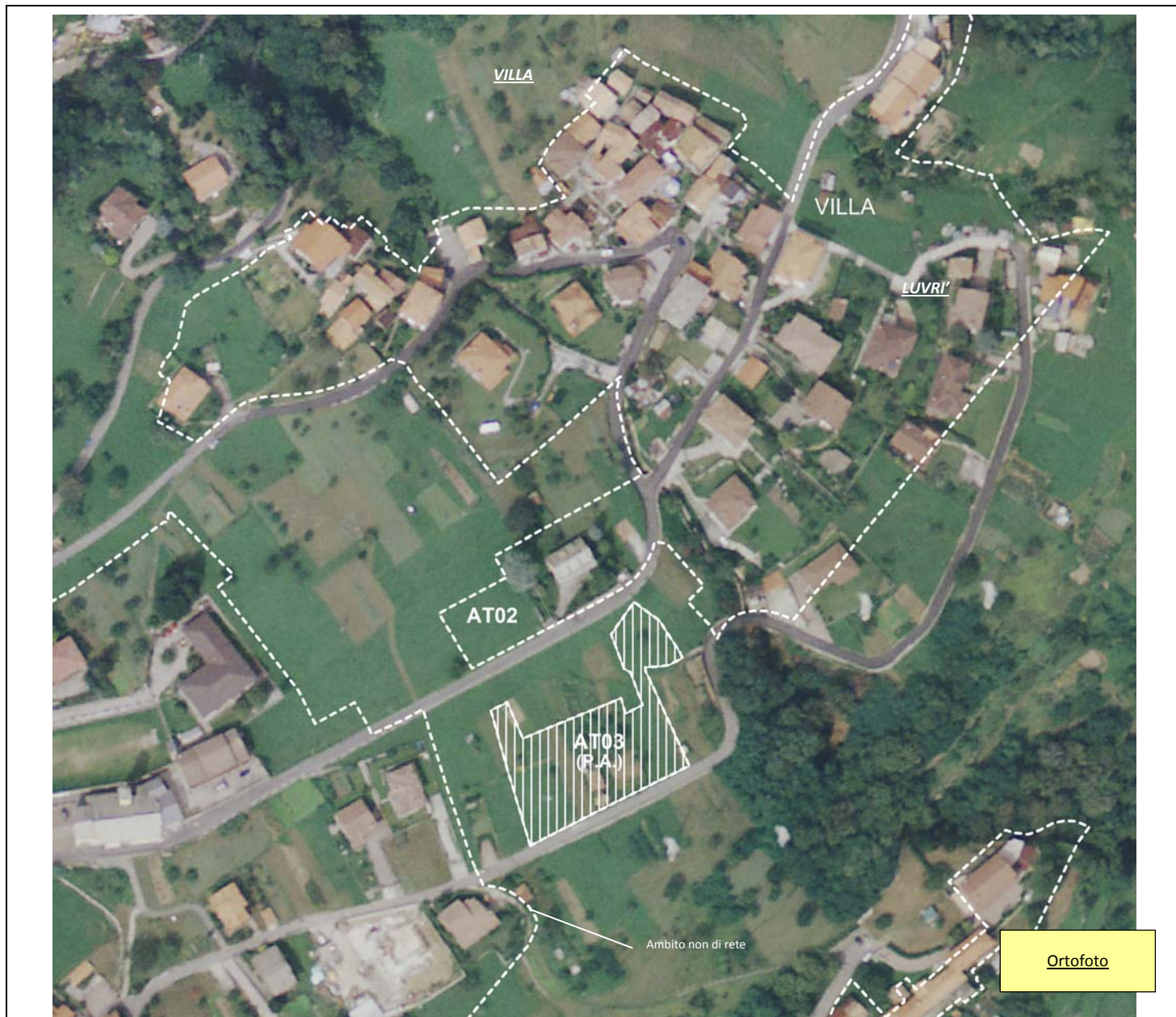


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



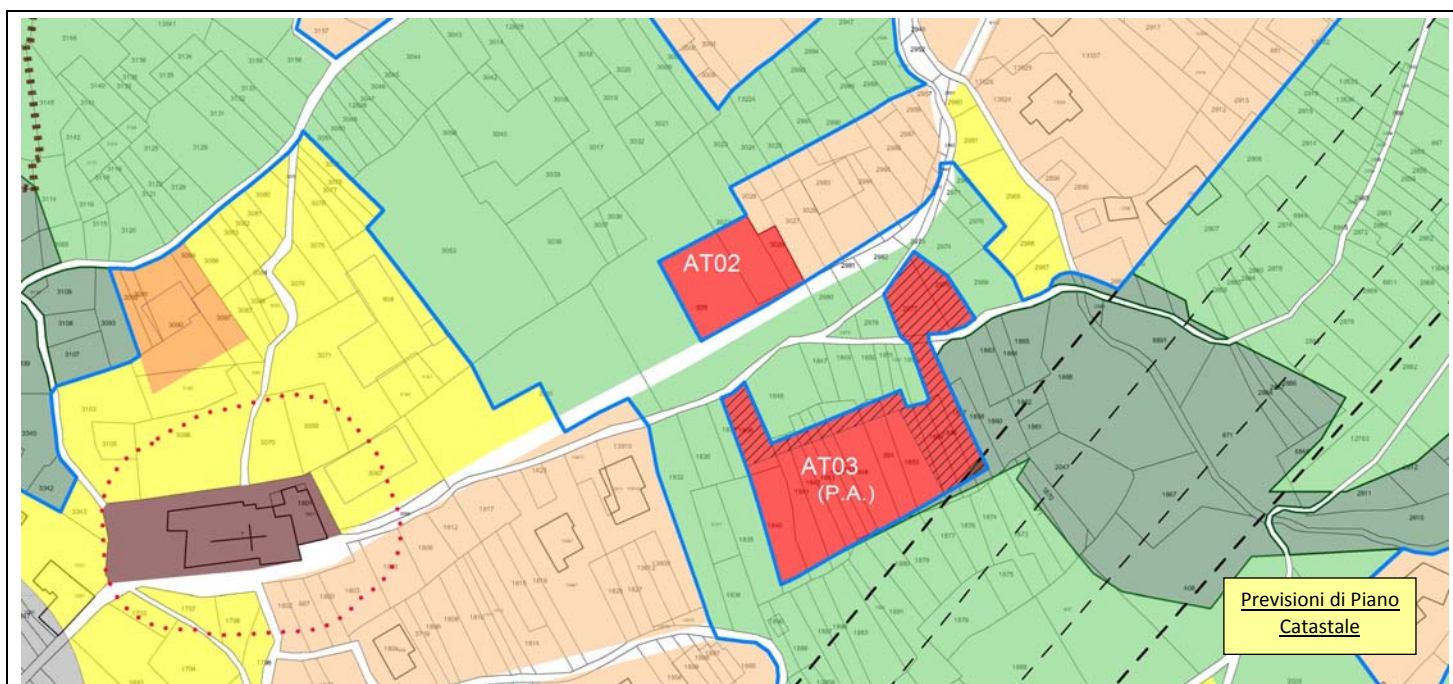
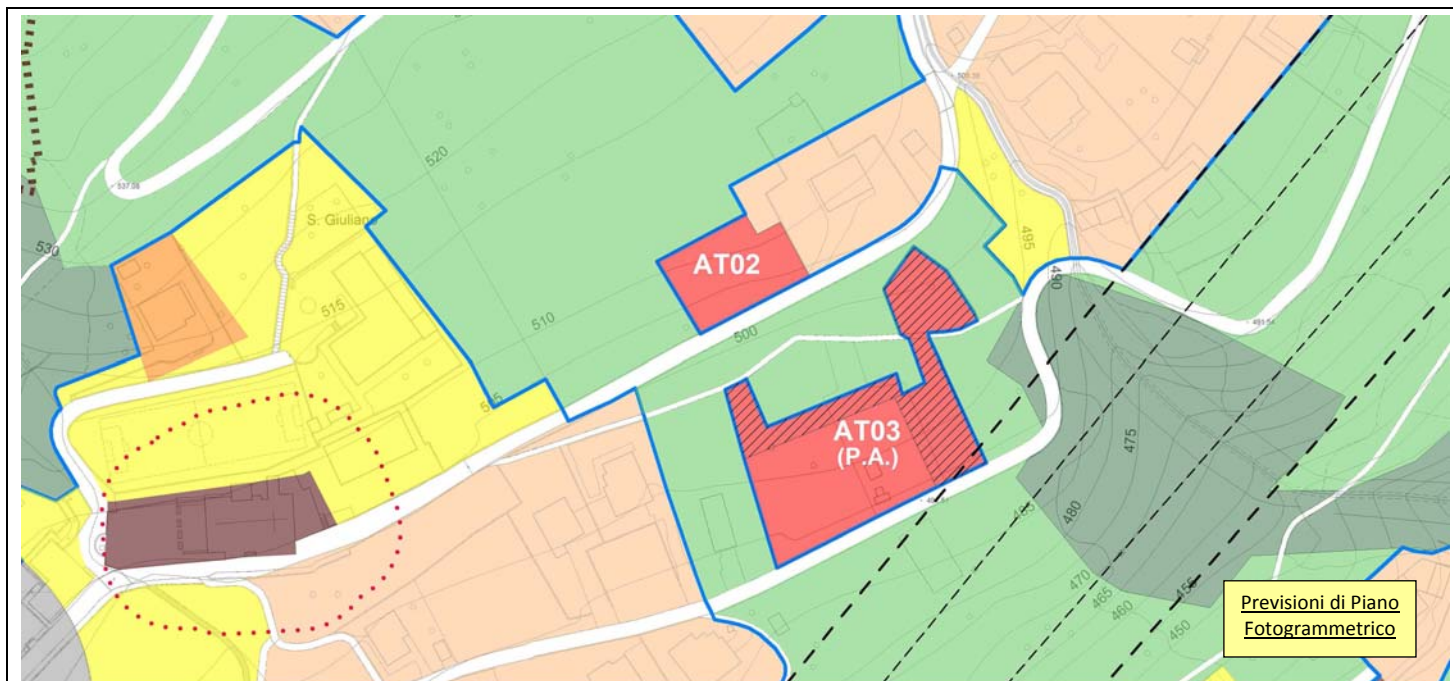


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

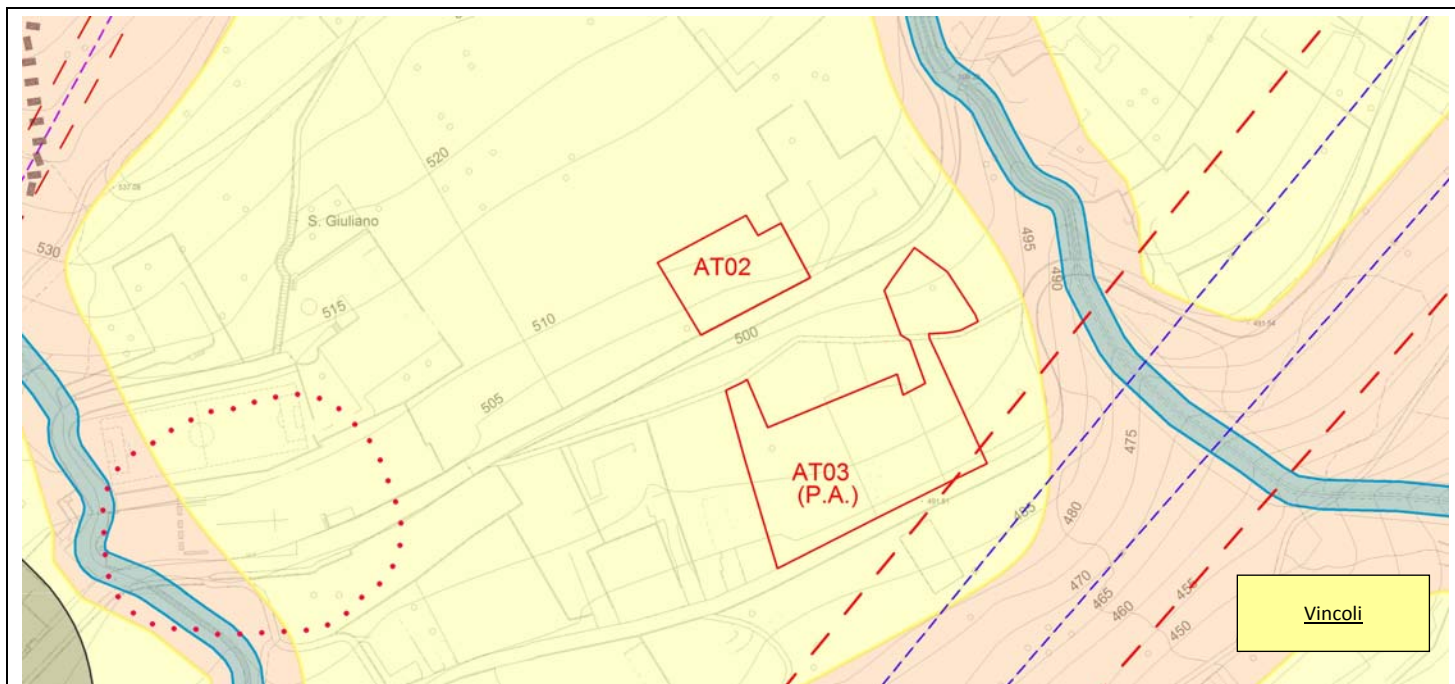
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica
- Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

- - Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso
- Ambito non di rete
- Limite vincolo idrogeologico
- - - Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente
- - - Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto
- Rispetto stradale
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto elettrodotto
- Elettrodotto
- Confine comunale
- * Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
 - Aree prioritarie per la biodiversità
 - Confine comunale
 - Limite vincolo idrogeologico
 - Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
 - Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA



Ambito non di rete esistente

Confine comunale

Ambiti di trasformazione urbanistica



Particelle SIARL



Area agricola nello stato di fatto articolo 43



Elementi di 2° livello della RER -

Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP

Aree prioritarie per la biodiversità



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la strada comunale che collega il centro abitato alla frazione di Villa e quella che collega lo stesso centro abitato e la località Luvri. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree e con degli appezzamenti coltivati.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	2.616
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	2.616
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	523
Volumetria	V	mc.	1.569
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		10
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Rispetto elettrodotto	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	NO
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	SI

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. E' possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano non sia inferiore al 30% di quella totale del Comparto, e che la dotazione di standard sia verificata all'interno di ogni Piano Attuativo.
3. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con la Chiesa e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
3. L'edificazione dovrà essere concentrata nella parte più bassa dell'ambito in prossimità della strada comunale per Luvrì mentre la parte verso monte, così come rappresentato dallo schema planimetrico, ad edificazione avvenuta verrà restituita alla rete ecologica con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso a prato permanente. Saranno vietate quindi la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipo, le modifiche all'andamento altimetrico del terreno, la piantumazione di essenze arboree non autoctone.
4. Il sentiero esistente in mappa dovrà essere conservato nell'attuale posizione e sistemato a cura e spese a totale carico dei lottizzanti.

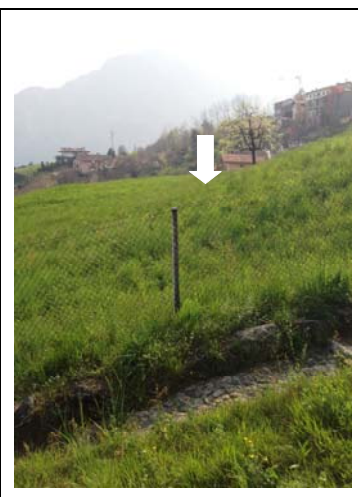
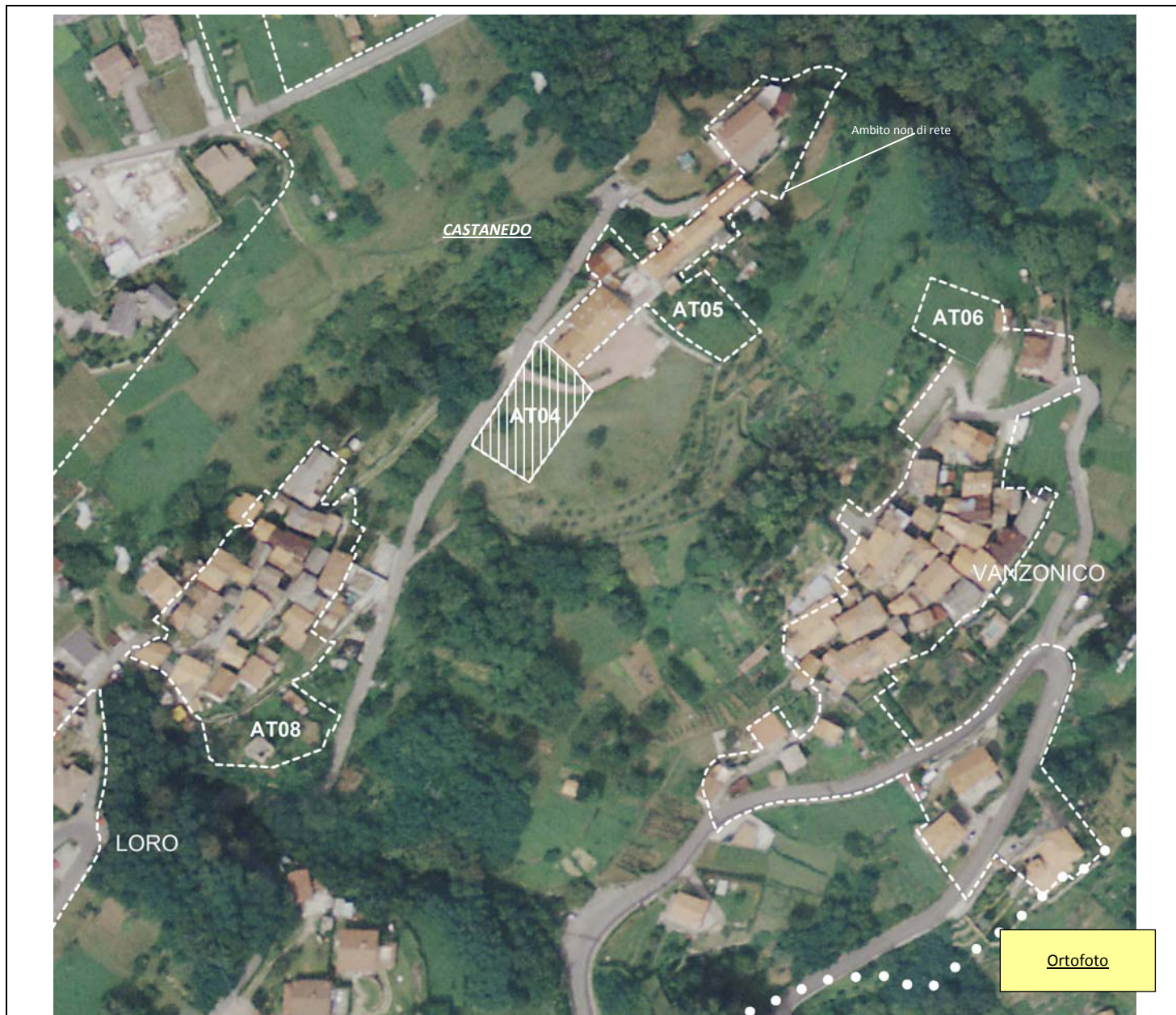


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



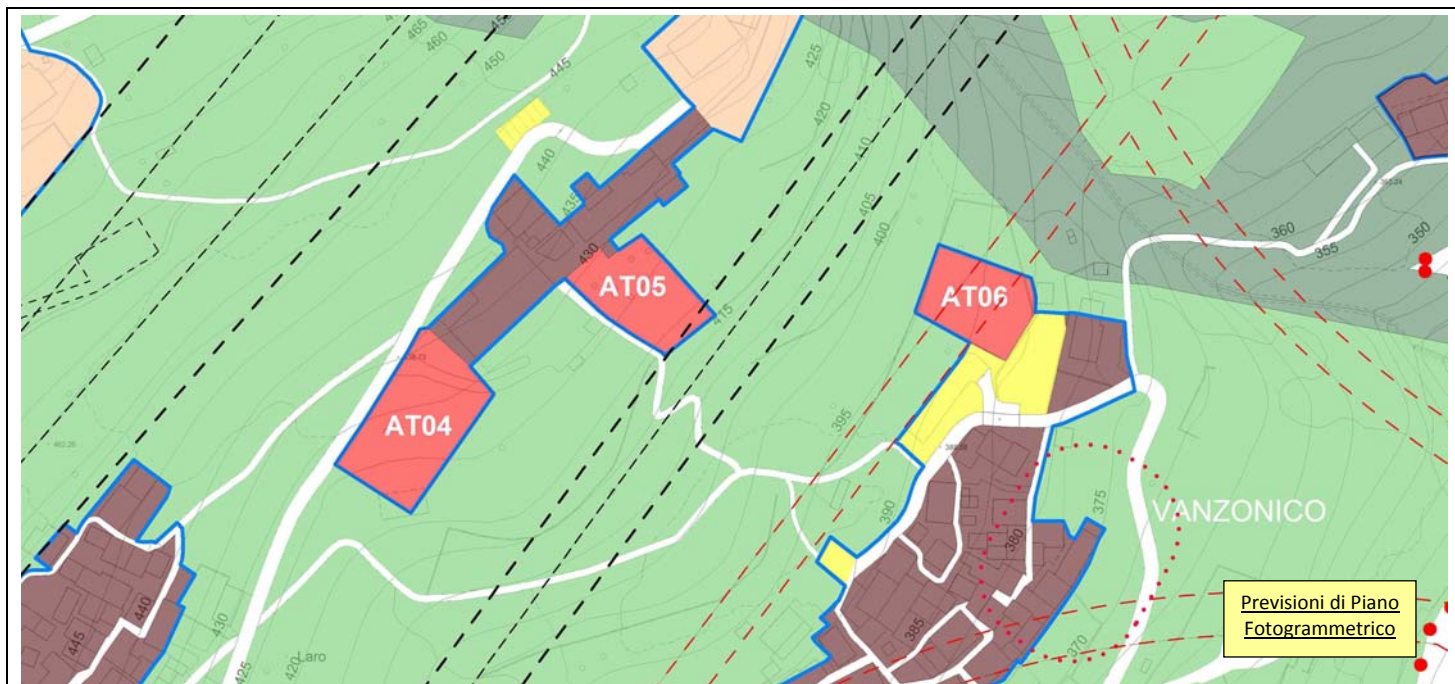


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica
- Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso
- Ambito non di rete
- Limite vincolo idrogeologico
- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente
- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto
- Rispetto stradale
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto elettrodotto
- Elettrodotto
- Confine comunale
- Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.

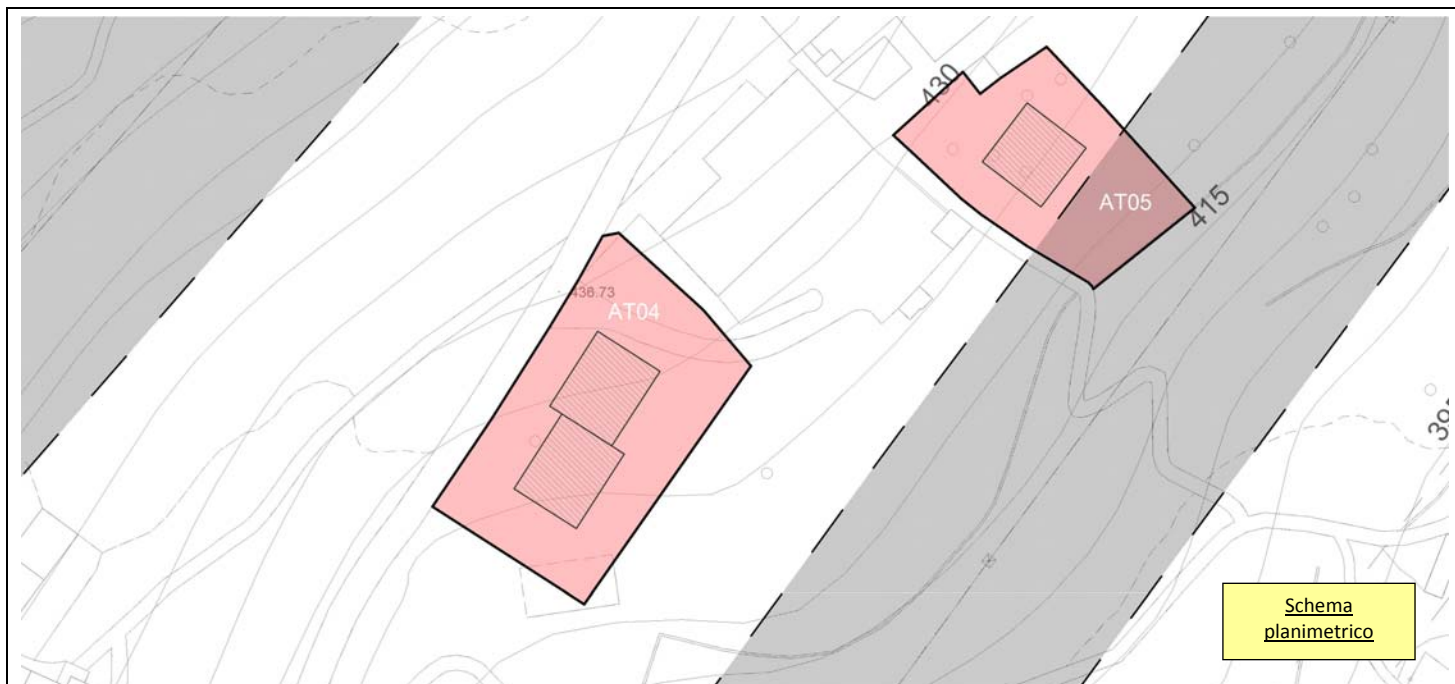
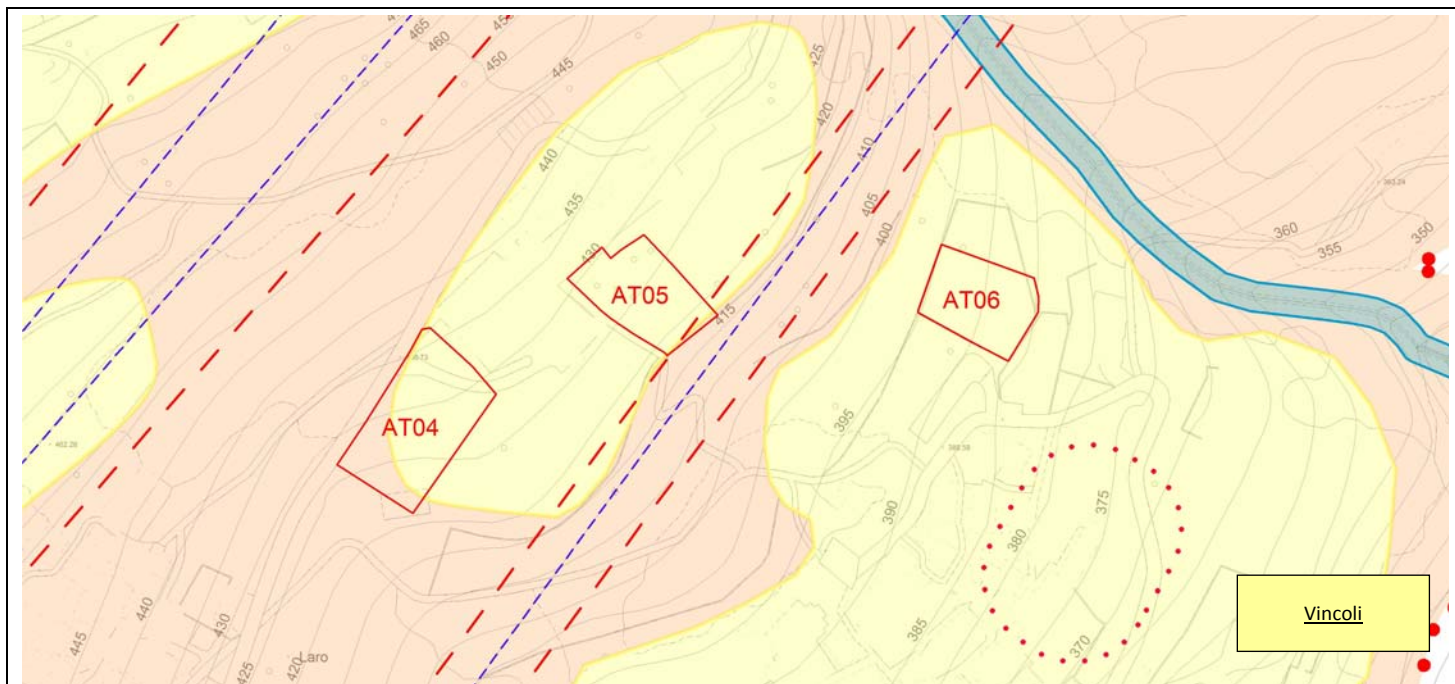


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree prioritarie per la biodiversità
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO

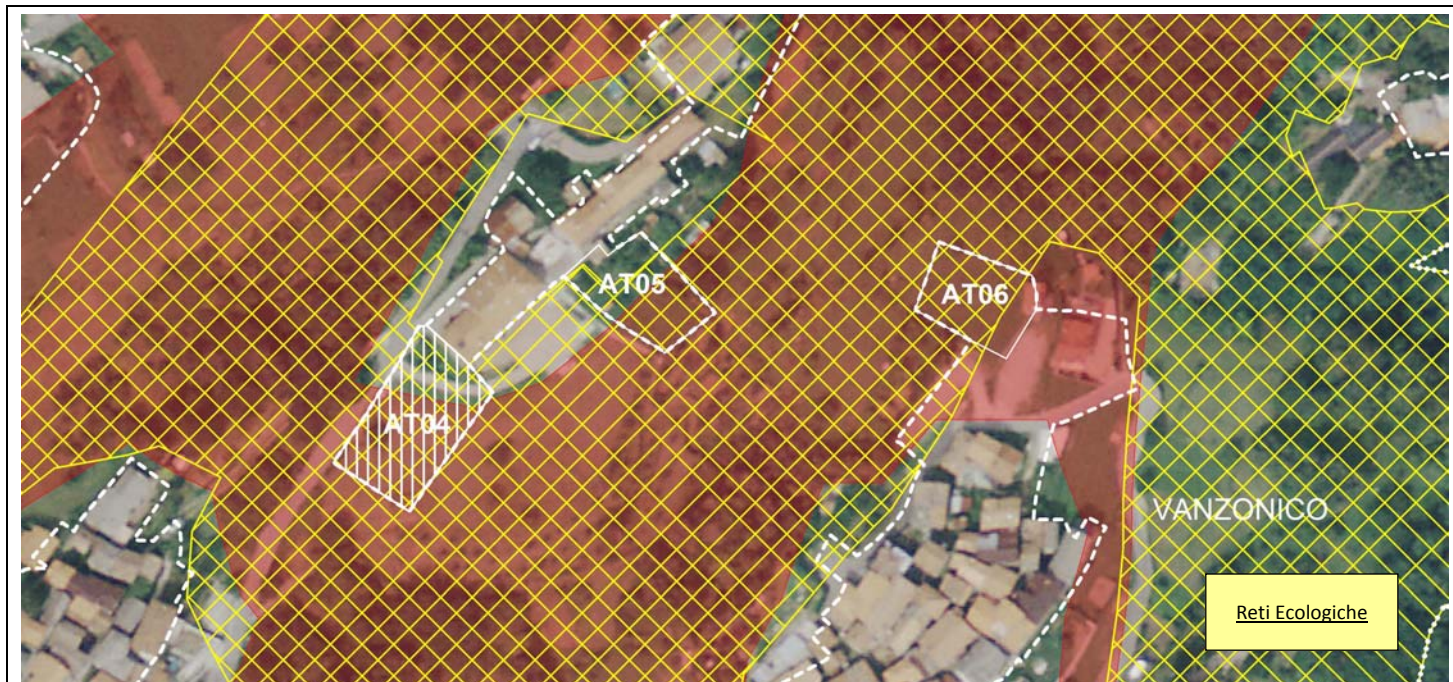


COMUNE DI STAZZONA

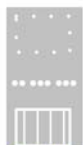
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA



Ambito non di rete esistente

Confine comunale

Ambiti di trasformazione urbanistica



Particelle SIARL



Area agricola nello stato di fatto articolo 43



Elementi di 2° livello della RER -



Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP



Aree prioritarie per la biodiversità



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato nella frazione di Castanedo, in prossimità della strada comunale e immediatamente adiacente al nucleo storico medesimo.

La forma del lotto risulta a forma pressoché rettangolare con il lato maggiore parallelo alla strada. L'andamento altimetrico, nella parte del lotto più prossima alla strada, presenta una acclività media e nella parte più bassa una acclività minima. Sotto l'aspetto vegetazionale si presenta quasi totalmente a prato permanente con una porzione minima a seminativo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	1.065
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	1.065
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	213
Volumetria	V	mc.	639
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		4
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici bifamiliari a schiera o in linea		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		2
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Reticolo idrico minore	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	Sorgenti di biodiversità di 1° livello (CAP)
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	NO

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione di Castanedo e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'edificazione dovrà essere realizzata nella parte più prossima alla strada e utilizzare come accesso al piano seminterrato la rampa già esistente.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP (Prov. Dirig. n. 22790 del 06.06.2014)

1. Data l'elevata panoramicità e le caratteristiche storico-architettoniche del contesto e al fine della conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi, si prescrive di escludere tipologie edilizie non coerenti con il contesto medesimo e di collocare l'edificio in modo da non precludere la visuale panoramica.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



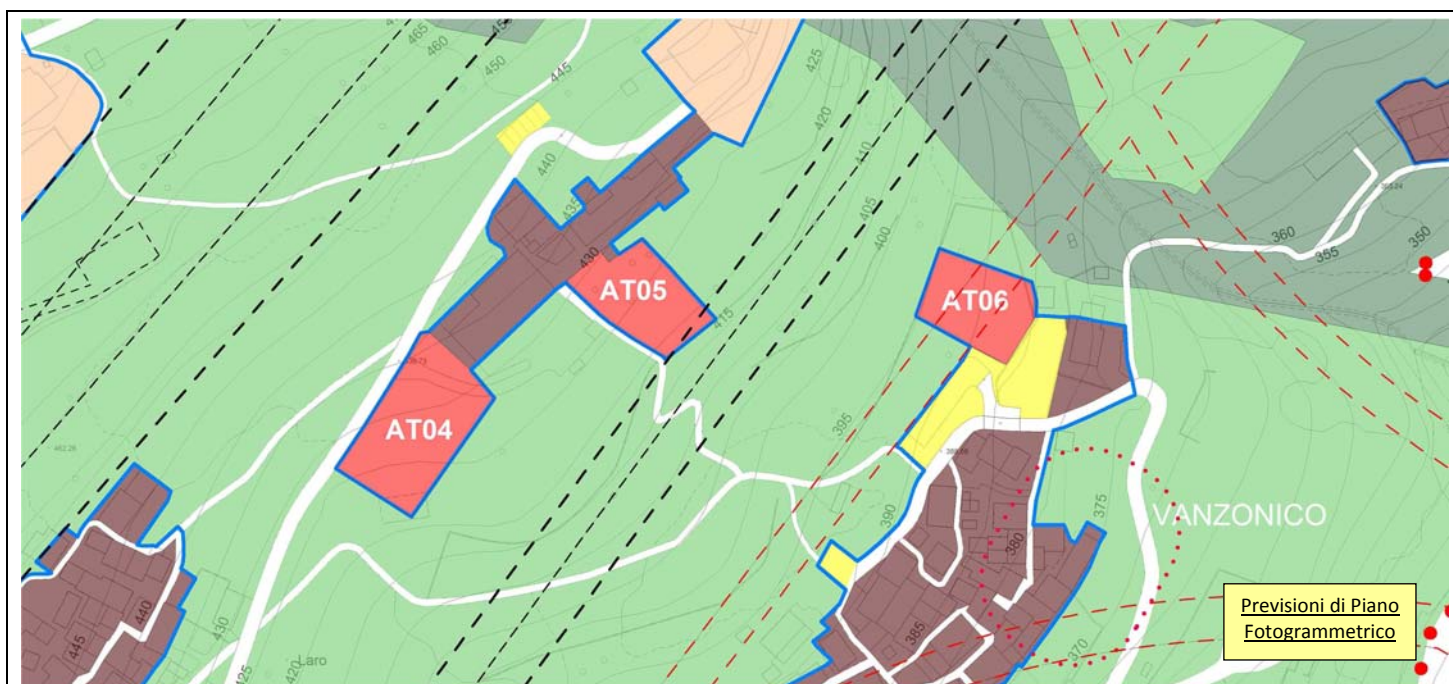


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

Ambiti boschivi

Ambiti agricoli

Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica

Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)

Nuclei di antica formazione

Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)

Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)

Ambiti di trasformazione urbanistica

Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

--- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso

— Ambito non di rete

■■■■ Limite vincolo idrogeologico

--- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente

--- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto

■ Rispetto stradale

■ Rispetto cimiteriale

--- Rispetto elettrodotto

--- Elettrodotto

● Confine comunale

★ Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso

... Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.

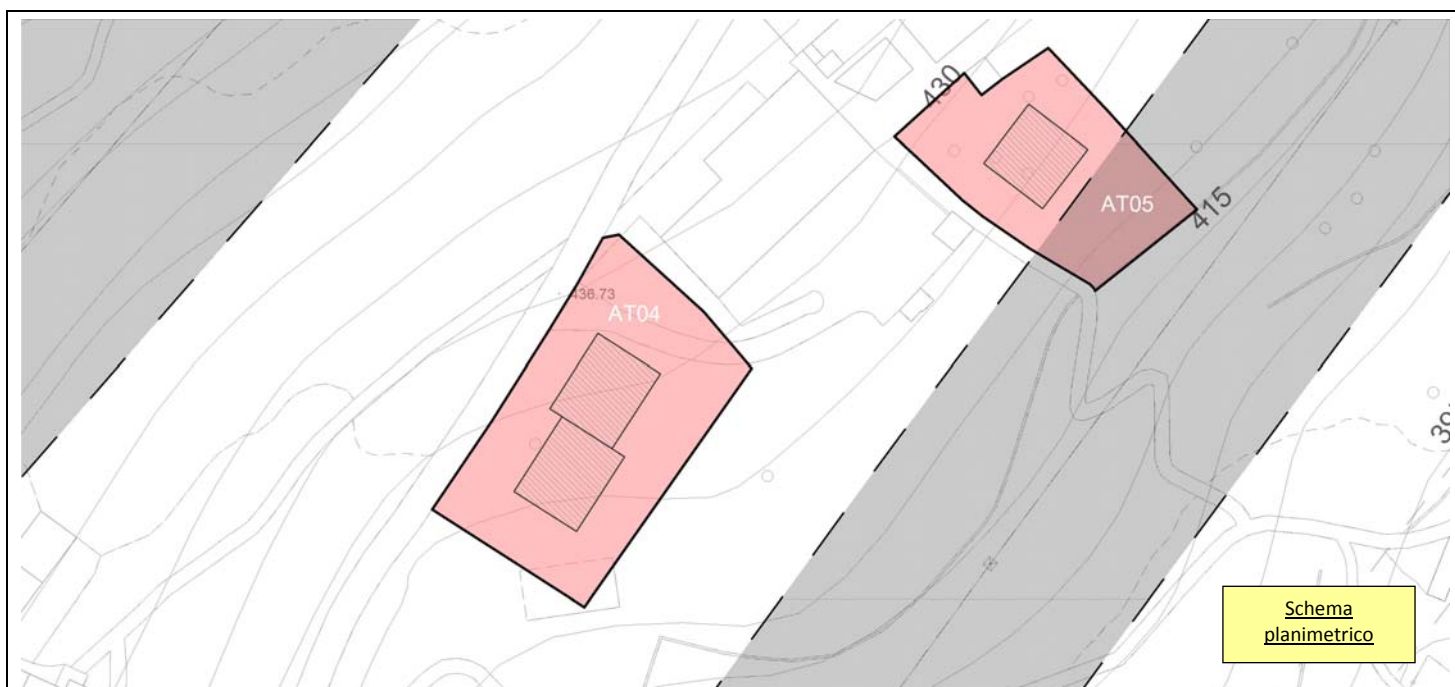
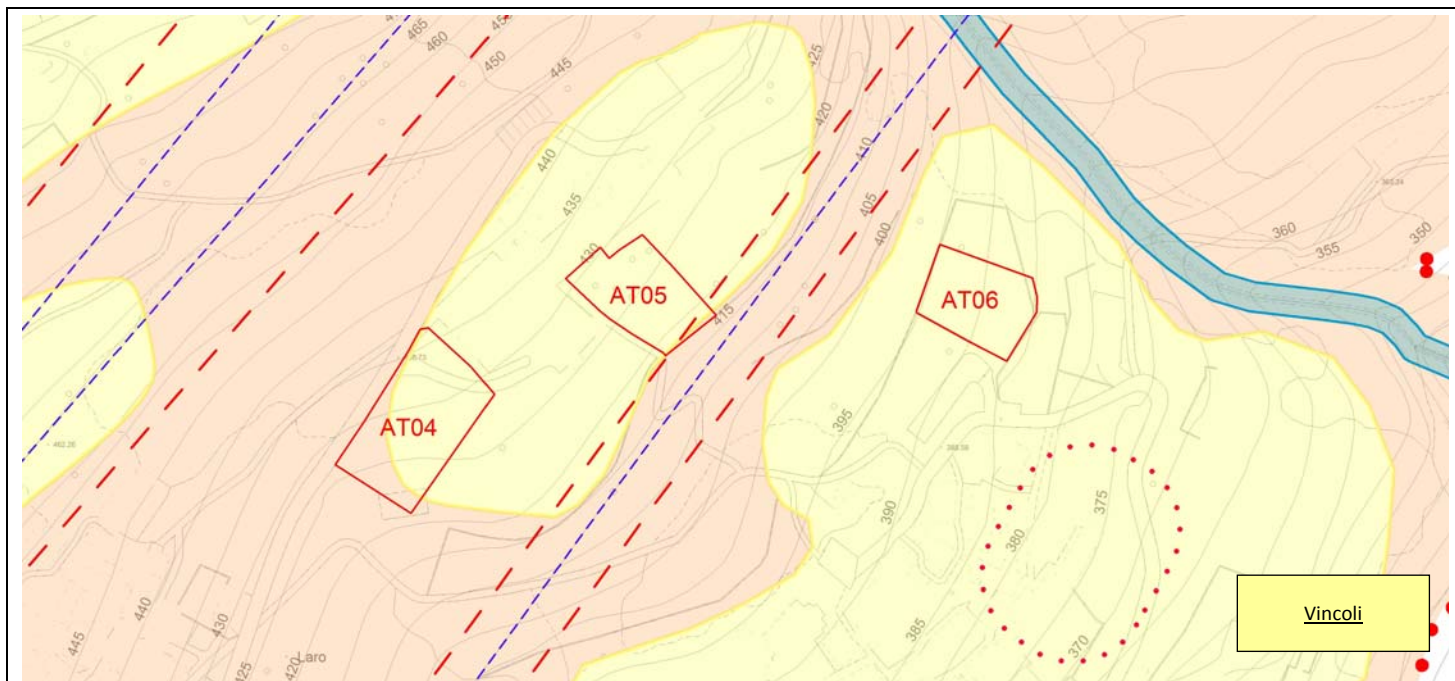


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree prioritarie per la biodiversità
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO

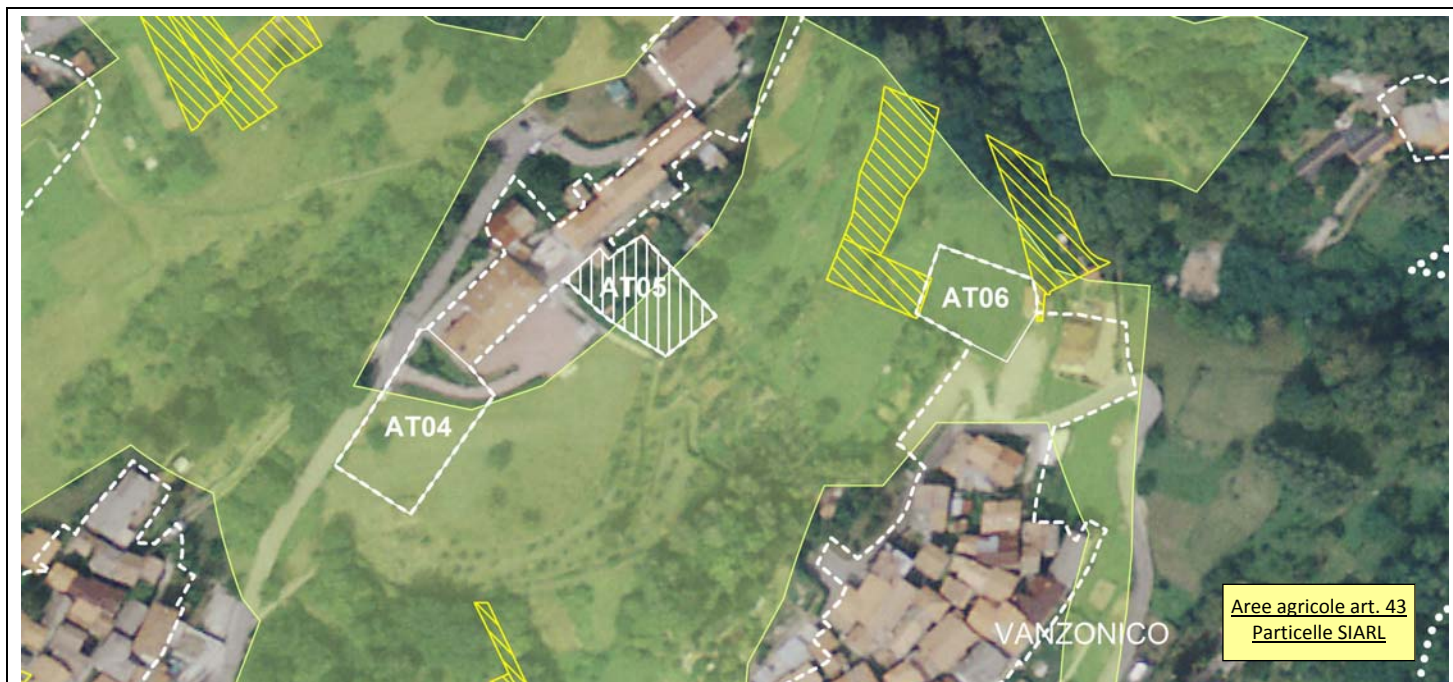
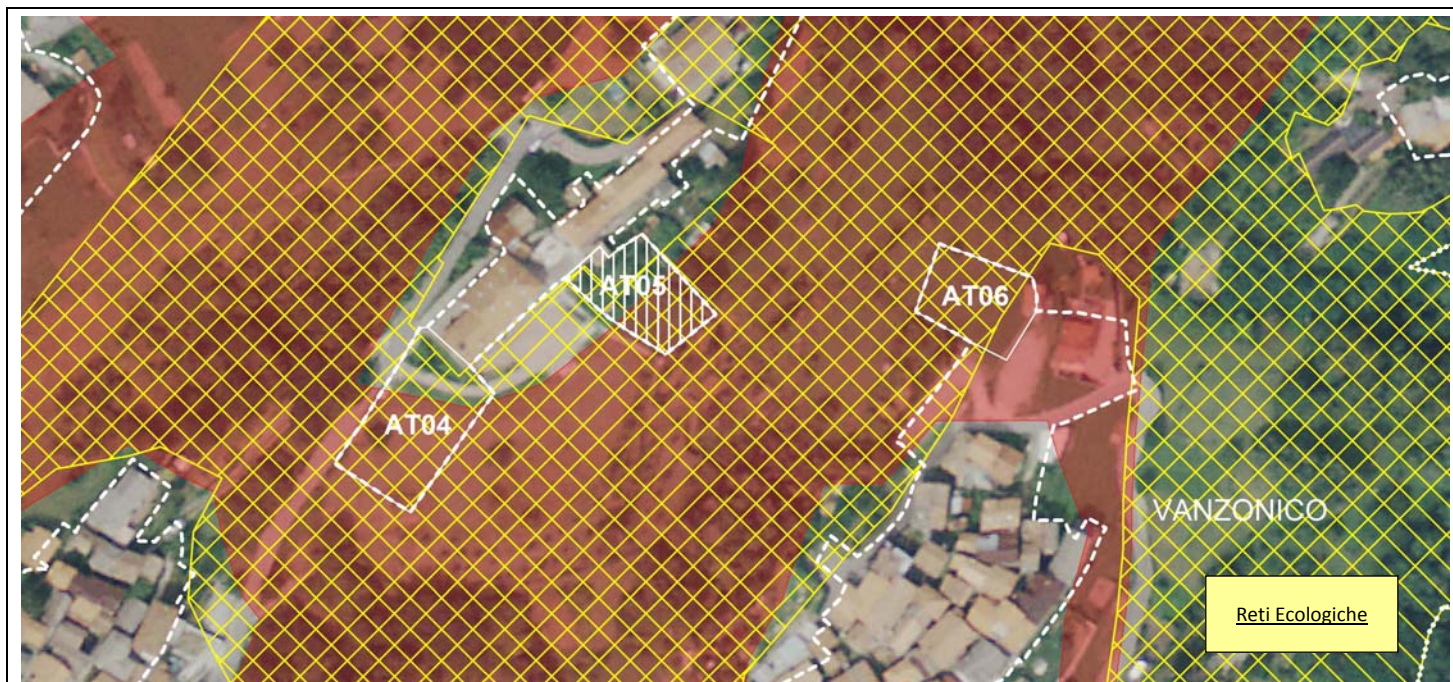


COMUNE DI STAZZONA

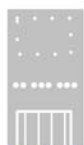
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA



Ambito non di rete esistente

Confine comunale

Ambiti di trasformazione urbanistica



Particelle SIARL



Area agricola nello stato di fatto articolo 43



Elementi di 2° livello della RER -

Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP

Aree prioritarie per la biodiversità



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato nella frazione di Castanedo, a valle della cortina di edifici appartenenti al nucleo storico. L'accesso all'area stessa avviene attraverso un percorso percorribile solo da mezzi di dimensioni ridotte. La forma del lotto risulta regolare con il lato maggiore parallelo al versante. L'andamento altimetrico presenta una acclività minima. Il lato ovest dell'ambito risulta adiacente ad un percorso pedonale (sentiero) rilevabile anche dalla cartografia storica.

Sotto l'aspetto vegetazionale l'intera area è destinata a prato permanente con assenza di specie arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	672
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	672
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	134
Volumetria	V	mc.	402
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		2
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Rispetto elettrodotto	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input checked="" type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	Sorgenti di biodiversità di 1° livello (CAP)
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	NO

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione di Castanedo e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il sentiero comunale posto sul lato ovest del lotto dovrà essere opportunamente sistemato con oneri a totale carico del soggetto richiedente previa convenzione con il Comune.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

INDICAZIONI DERIVANTI DAL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP (Prov. Dirig. n. 22790 del 06.06.2014)

1. Con riferimento alla sistemazione del sentiero panoramico, si raccomanda di utilizzare materiali compatibili con le caratteristiche di naturalità dell'area ed eventuali recinzioni e protezioni dovranno essere realizzate con materiali naturali (legno, pietra, ecc.).

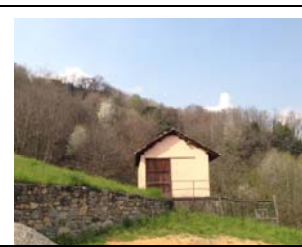


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



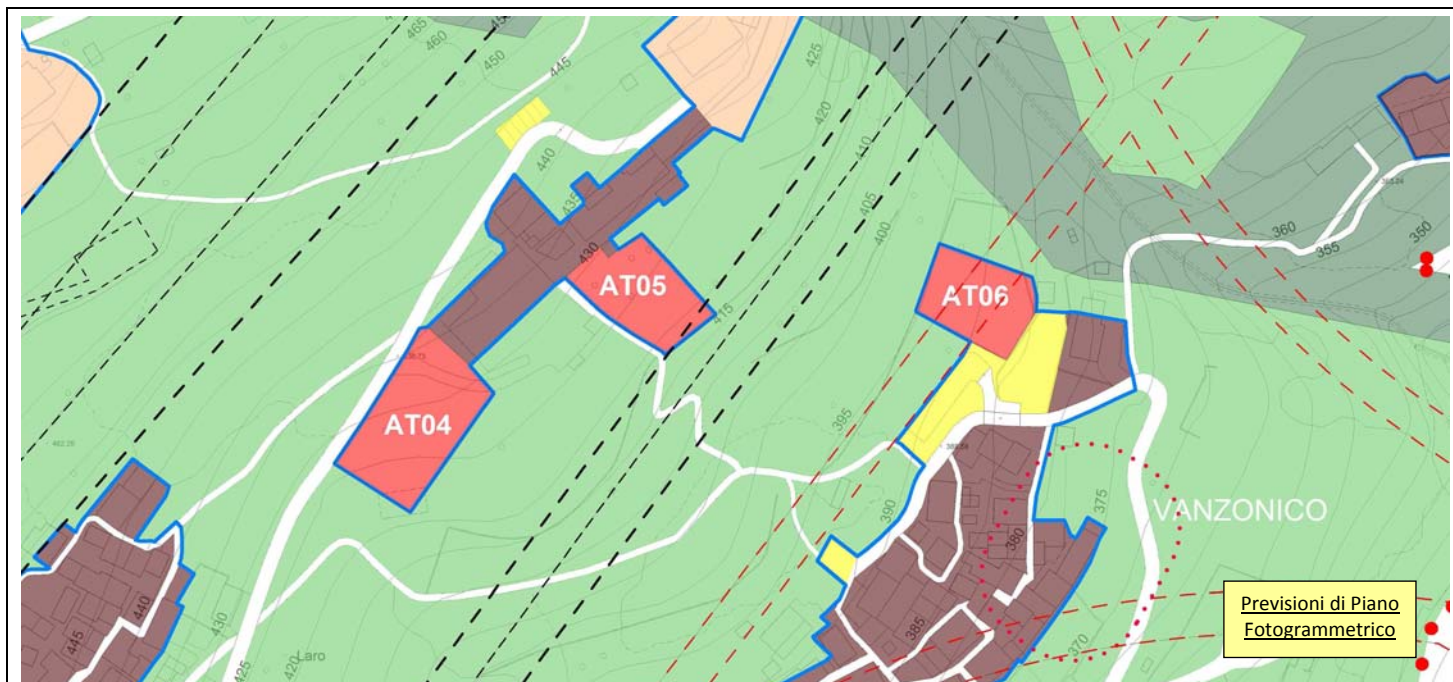


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica
- Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso
- Ambito non di rete
- Limite vincolo idrogeologico
- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente
- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto
- Rispetto stradale
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto elettrodotto
- Elettrodotto
- Confine comunale
- ★ Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso
- ... Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.

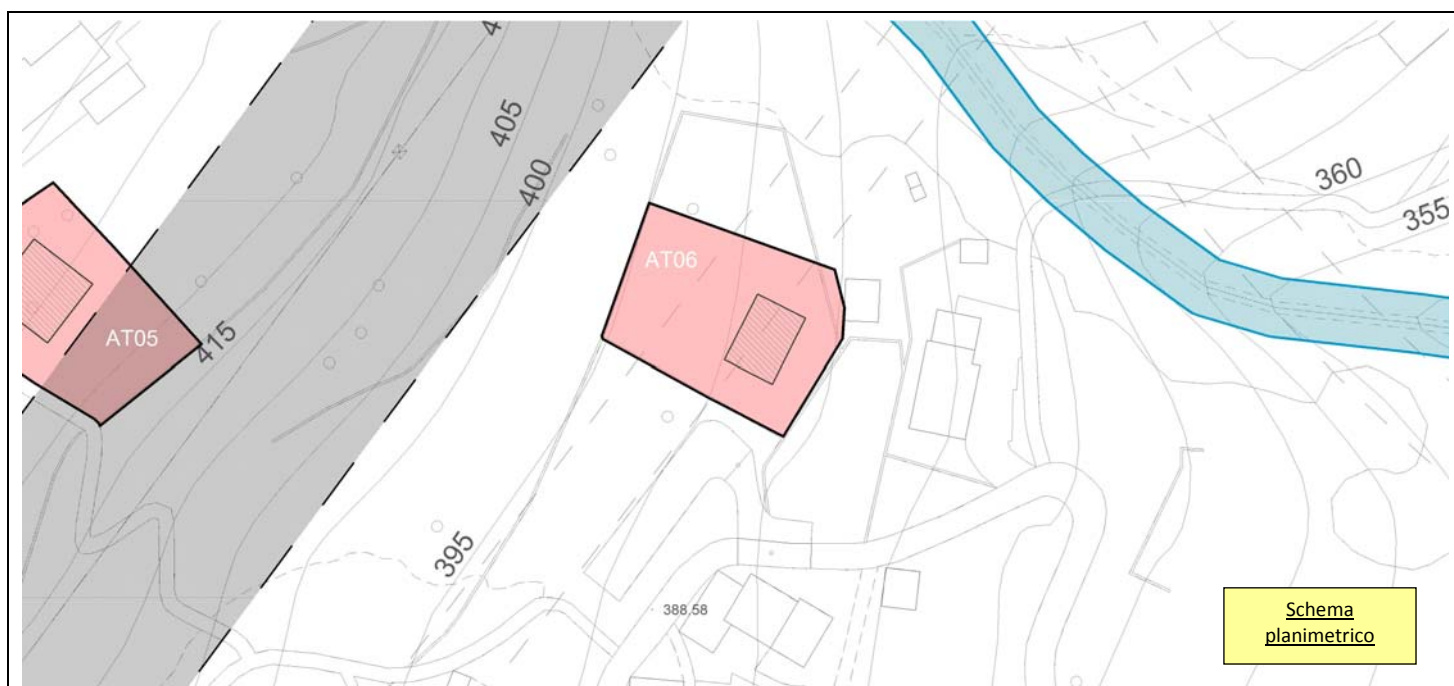
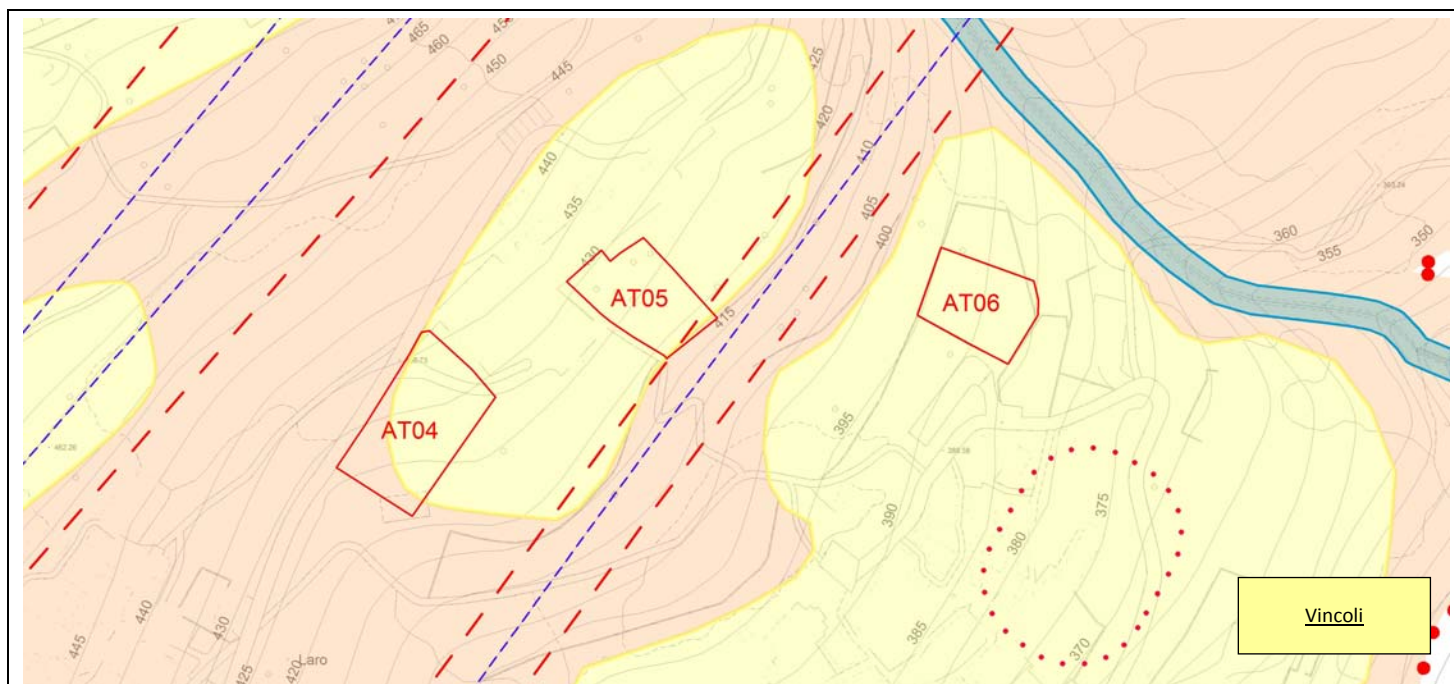


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree prioritarie per la biodiversità
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (delimitata con criterio GEOMETRICO)

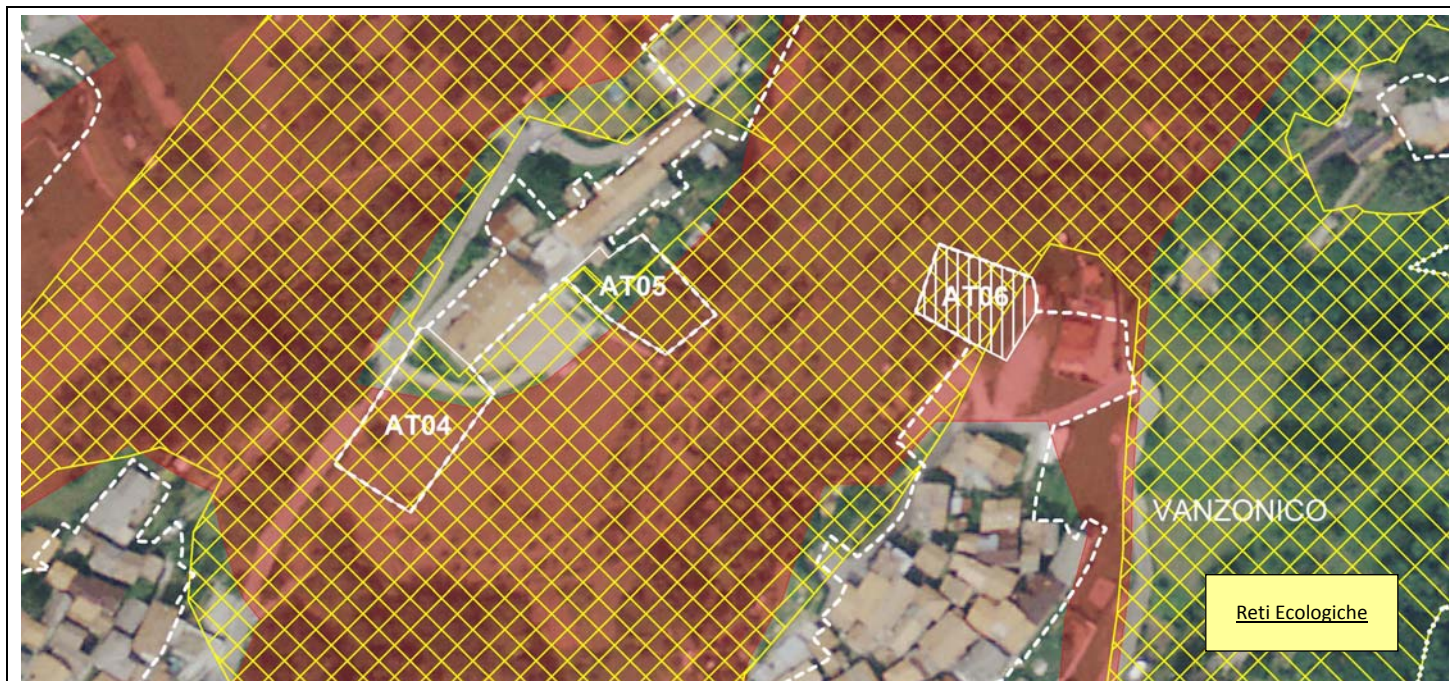


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Ambito non di rete esistente |  Elementi di 2° livello della RER - |
|  Confine comunale |  Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP |
|  Ambiti di trasformazione urbanistica |  Aree prioritarie per la biodiversità |
|  Particelle SIARL | |
|  Area agricola nello stato di fatto articolo 43 | |



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato in prossimità della frazione di Vanzonico immediatamente a monte del parcheggio pubblico esistente e di un fabbricato rurale. La forma del lotto risulta pressoché regolare con un andamento altimetrico ad acclività media. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta a prato permanente regolarmente sfalciato.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	631
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	631
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	126
Volumetria	V	mc.	378
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		2
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Reticolo idrico minore	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico			
Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico	
Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	Sorgenti di biodiversità di 1° livello (CAP)
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	NO

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione di Vanzonico e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

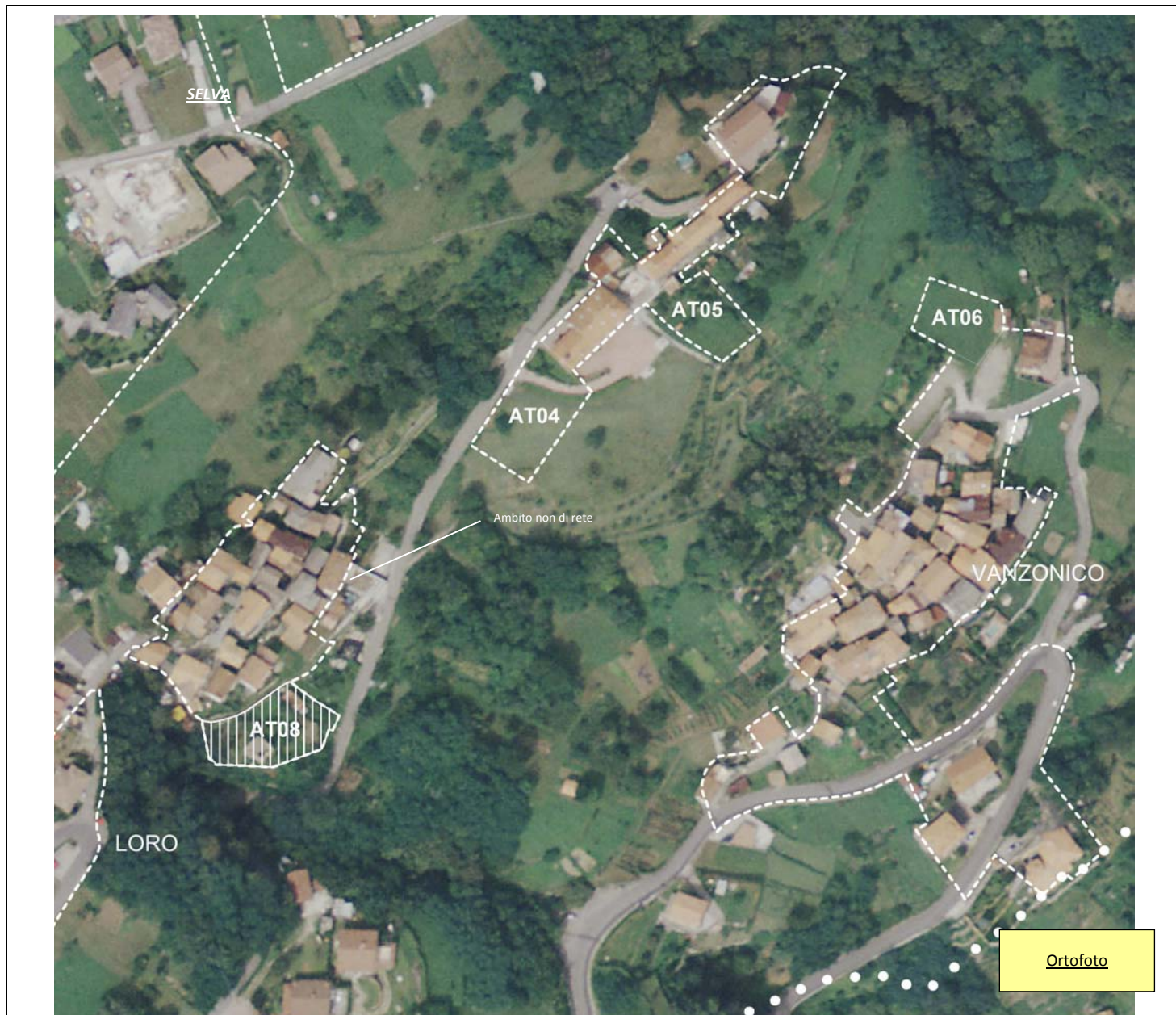


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



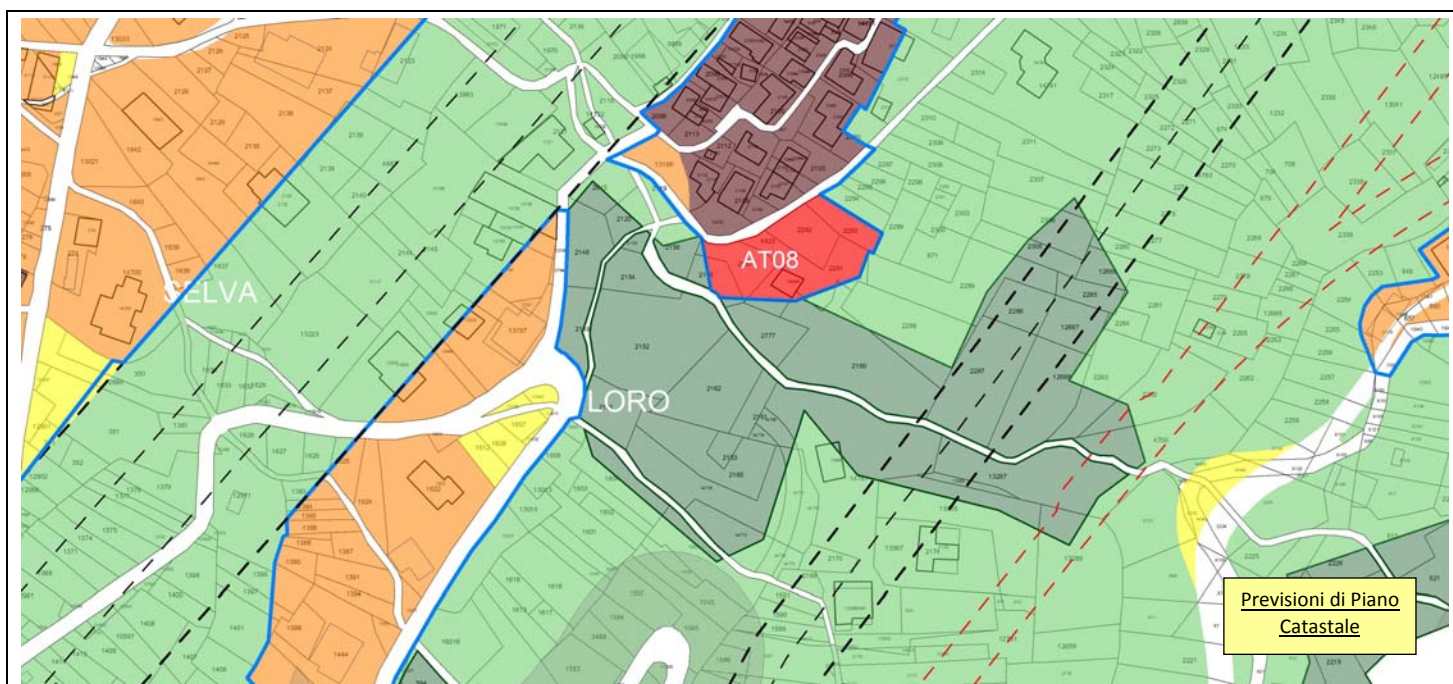


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

Ambiti boschivi

Ambiti agricoli

Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica

Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)

Nuclei di antica formazione

Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)

Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)

Ambiti di trasformazione urbanistica

Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

--- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso

— Ambito non di rete

■■■■ Limite vincolo idrogeologico

--- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente

--- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto

■ Rispetto stradale

■ Rispetto cimiteriale

--- Rispetto elettrodotto

--- Elettrodotto

● Confine comunale

★ Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso

... Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.

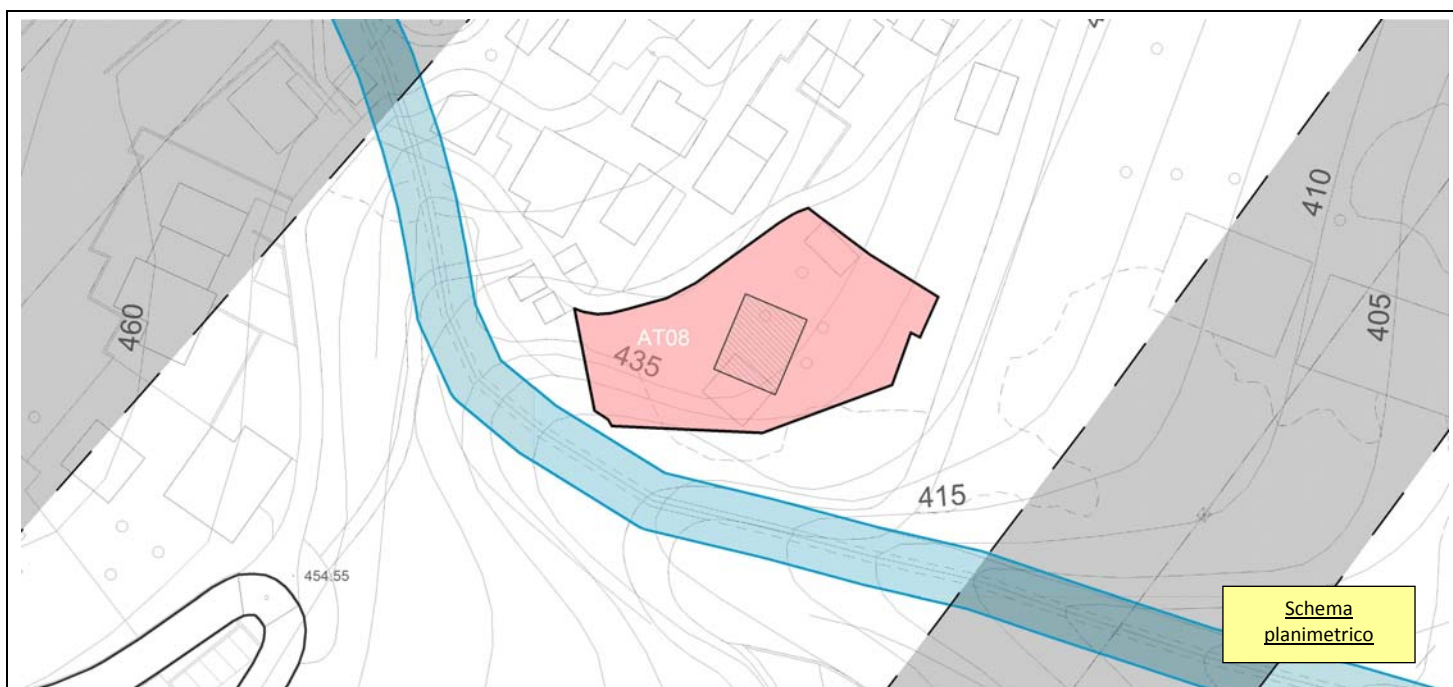
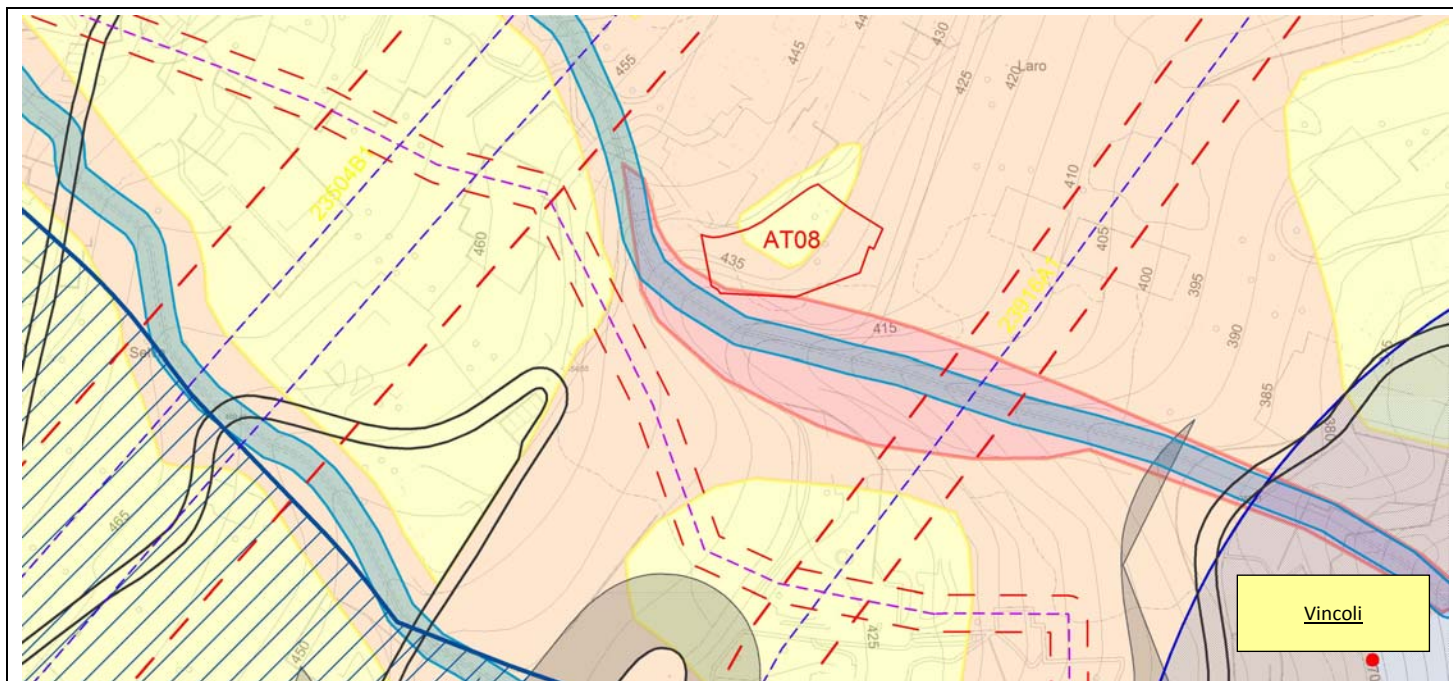


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
 - Aree prioritarie per la biodiversità
 - Confine comunale
 - Limite vincolo idrogeologico
 - Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
 - Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO

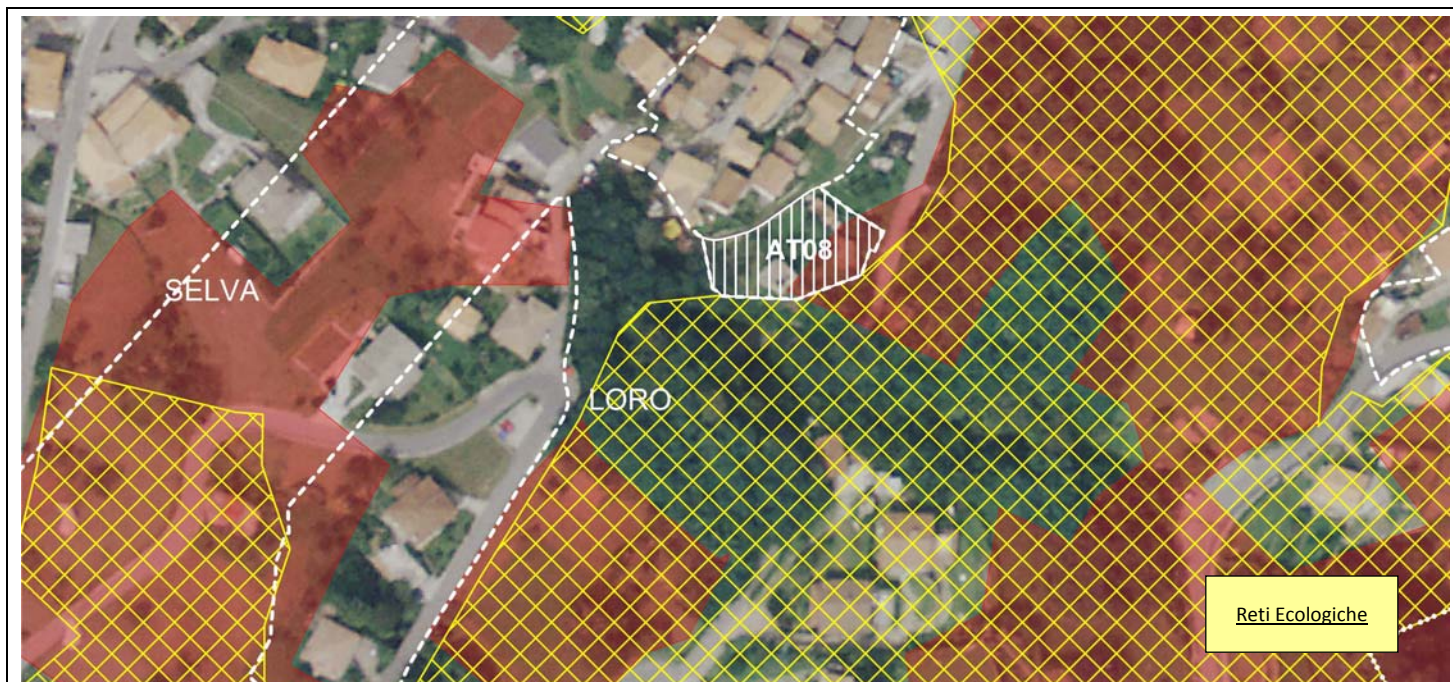


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA



Ambito non di rete esistente

Confine comunale

Ambiti di trasformazione urbanistica



Particelle SIARL



Area agricola nello stato di fatto articolo 43



Elementi di 2° livello della RER -

Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP

Aree prioritarie per la biodiversità



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato immediatamente a valle del nucleo storico di Loro. Sull'area insiste un fabbricato a destinazione rurale in cattivo stato di manutenzione.

La forma del lotto risulta irregolare con un andamento altimetrico a media acclività. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in parte a prato permanente e in parte con presenza di vegetazione varia soprattutto sul versante confluyente nel vicino valletto appartenente al reticolo idrico minore.

L'accesso all'area avviene attraverso strada comunale pedonale che si origina dalla strada carrabile per Castanedo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	918
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	918
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	183
Volumetria	V	mc.	549
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		3
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Reticolo idrico minore	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	NO
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	NO

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza al nucleo storico di Loro e alle circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nell'ambito è incluso un fabbricato rurale la cui volumetria dovrà essere computata ai fini del rispetto dei parametri edificatori previsti. L'edificazione pertanto potrà avvenire sia ampliando e ristrutturando l'attuale fabbricato che, qualora dovessero ricorrerne i presupposti, mediante demolizione e conseguente nuova costruzione secondo gli indici riportati nella presente scheda.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



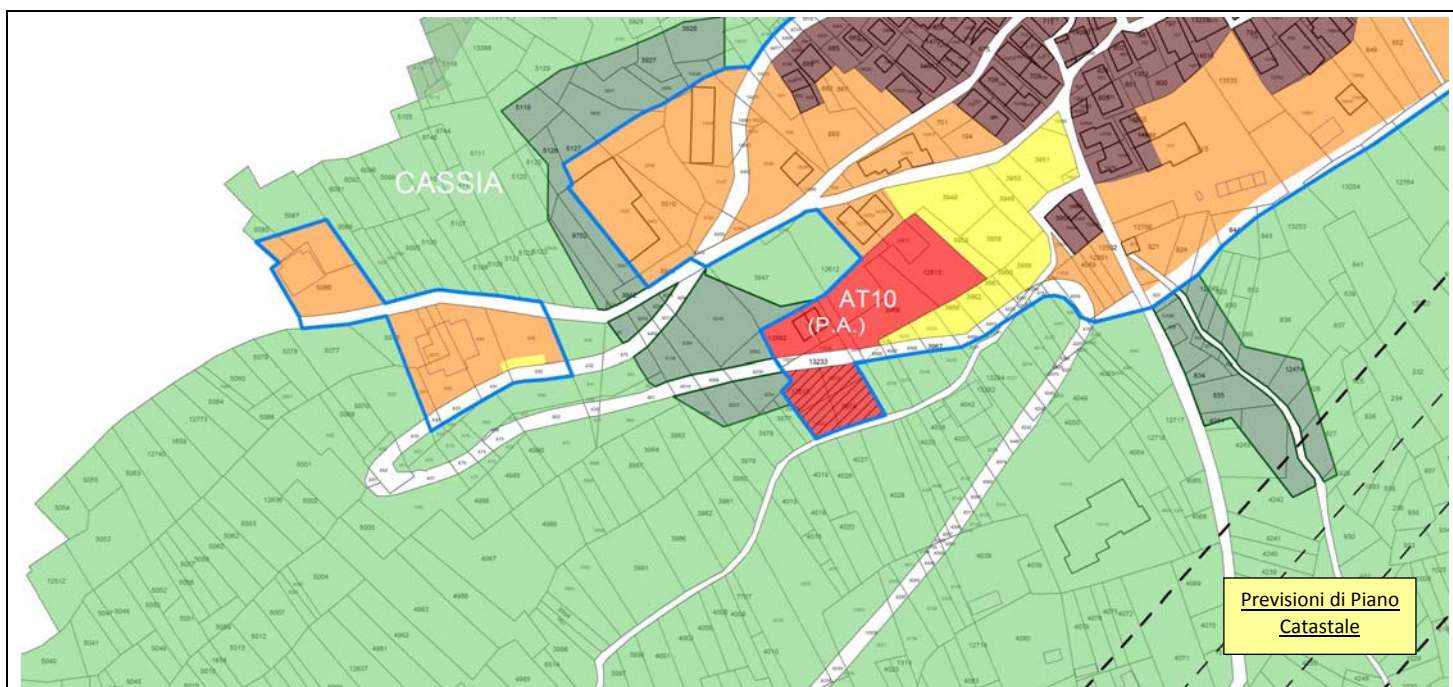
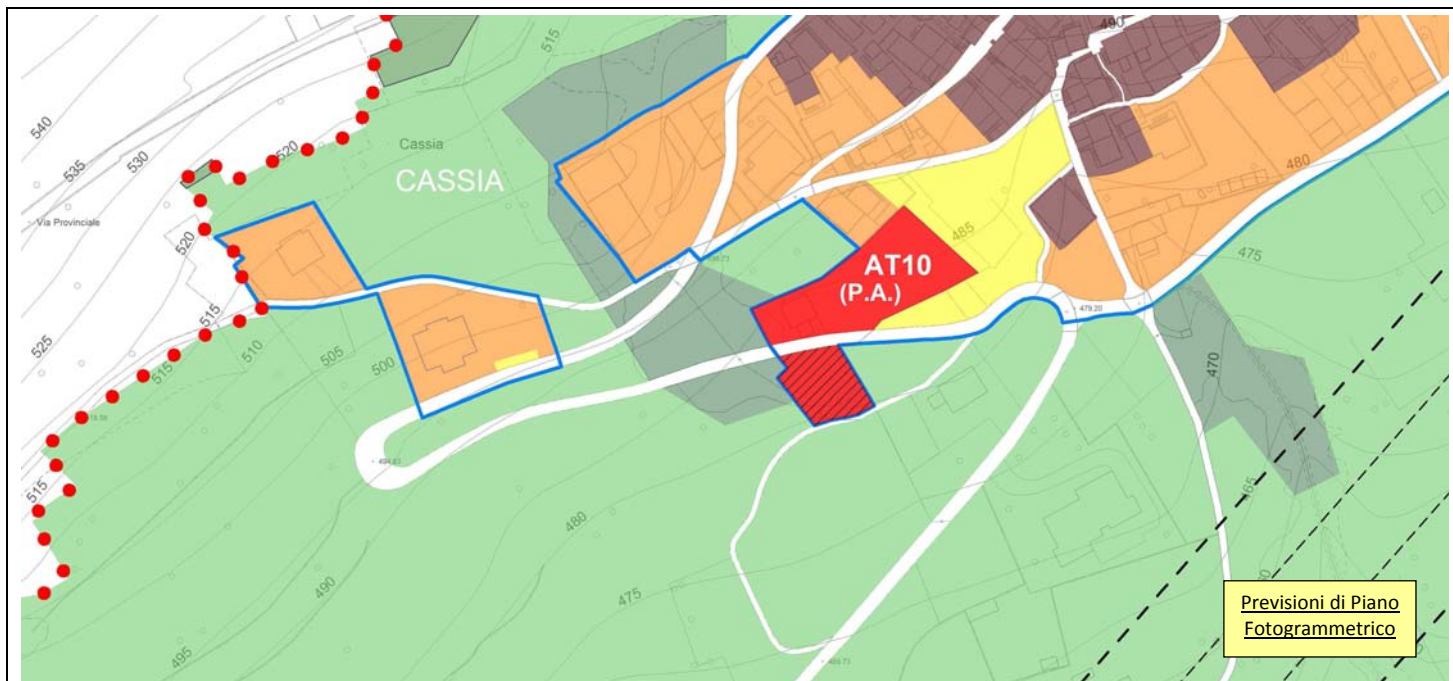


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

Ambiti boschivi

Ambiti agricoli

Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica

Ambiti a servizi ed impianti (comunali e sovracomunali)

Nuclei di antica formazione

Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc1 (0,33 mq/mq)

Ambiti del tessuto urbano consolidato Tc2 (0,27 mq/mq)

Ambiti di trasformazione urbanistica

Aree appartenenti agli A.T. da assoggettare, a trasformazione avvenuta, alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP

--- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di Dongo-Gravedona-Domaso

— Ambito non di rete

■■■■ Limite vincolo idrogeologico

--- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) esistente

--- Viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) in progetto

■ Rispetto stradale

■ Rispetto cimiteriale

--- Rispetto elettrodotto

--- Elettrodotto

● Confine comunale

★ Edificio di proprietà comunale (ex scuola) con possibilità di cambio dest. d'uso

... Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.

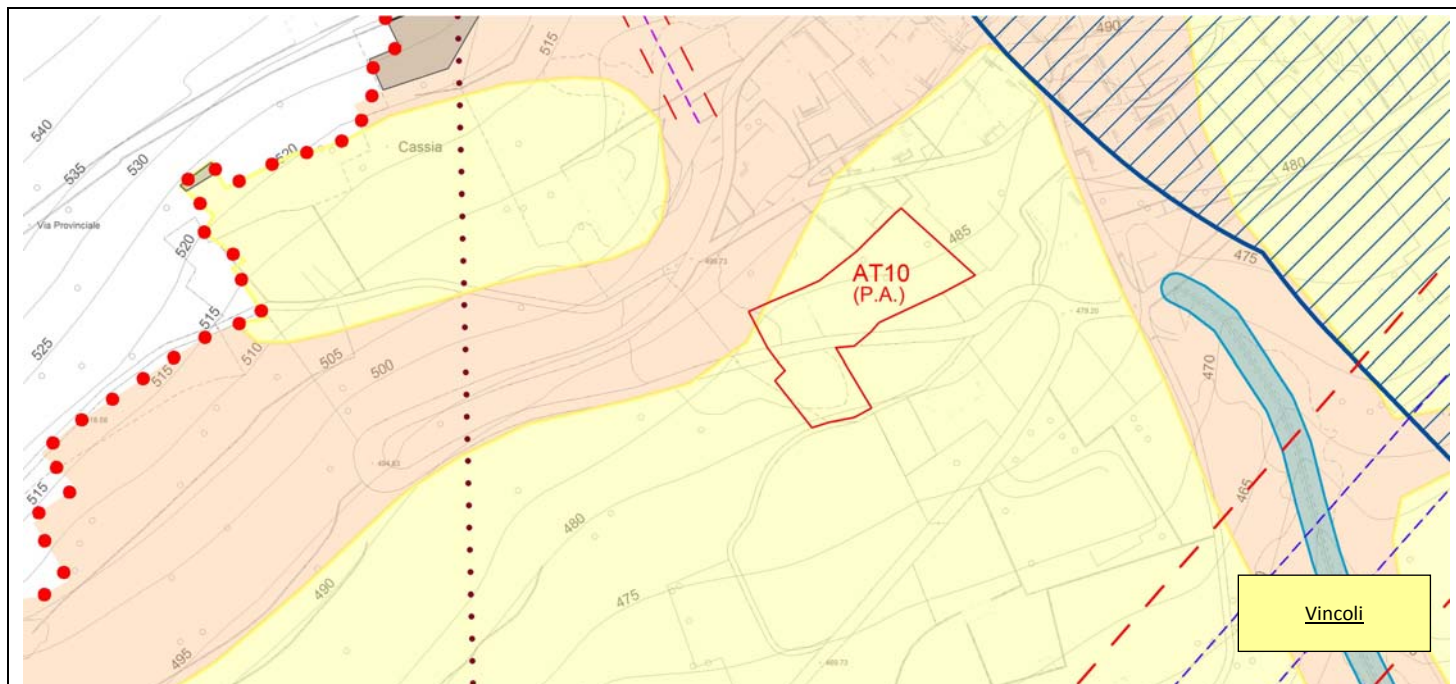


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA - Vincoli

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Elettrodotto MT
- Fascia rispetto elettrodotto

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 4A Fq
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Aree prioritarie per la biodiversità
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Rete ecologica provinciale

LEGENDA - Schema planimetrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Ambito di trasformazione
- Area da ricondurre ad elemento della rete ecologica provinciale
- Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
- Aree rispetto 150 m dei fiumi (art.142 lettera C D.lgs. 42/2004)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO

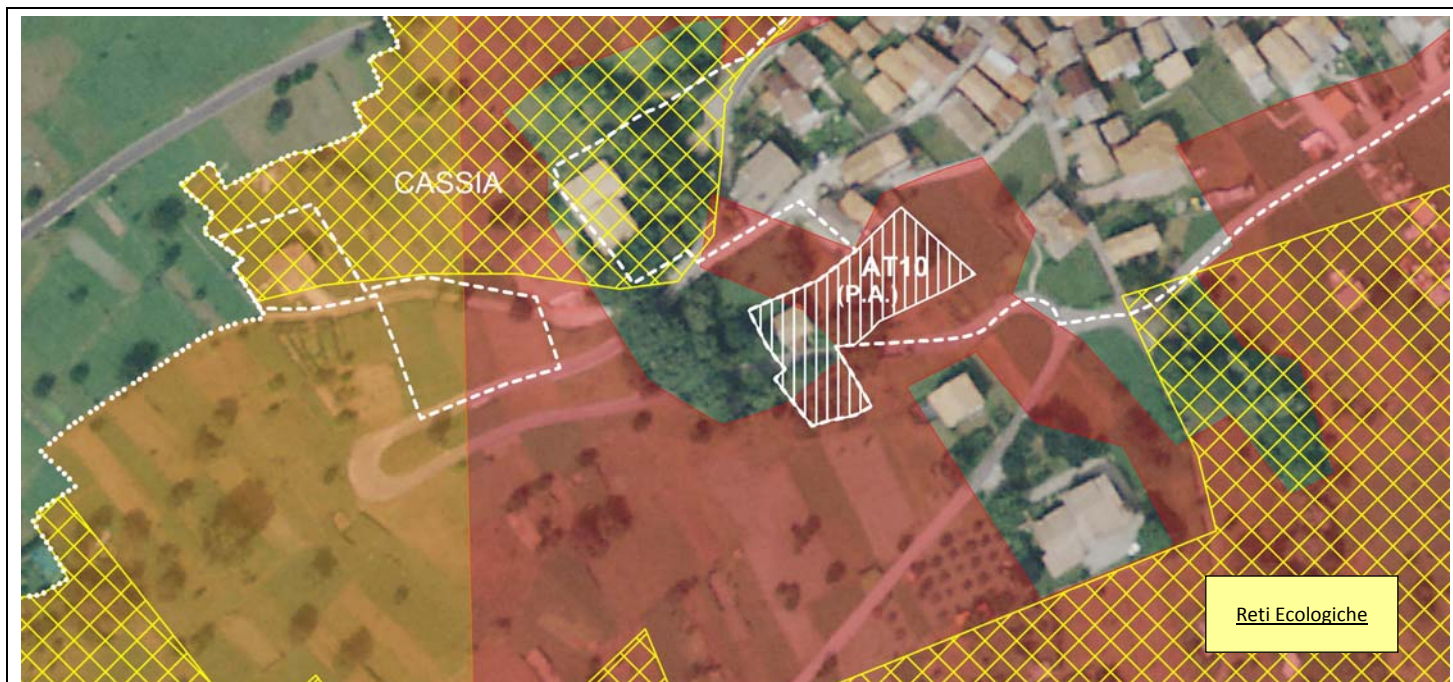


COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA



Ambito non di rete esistente

Confine comunale

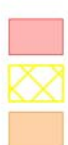
Ambiti di trasformazione urbanistica



Particelle SIARL



Area agricola nello stato di fatto articolo 43



Elementi di 2° livello della RER -

Aree sorgenti biodiversità 1° livello CAP

Aree prioritarie per la biodiversità



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato immediatamente a valle del nucleo storico di Cassia ed è diviso in due porzioni dalla strada comunale. Sulla porzione a monte della strada insiste un fabbricato a destinazione rurale in cattivo stato di manutenzione.

La forma del lotto risulta irregolare con un andamento altimetrico ad acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in parte a prato permanente e in parte con presenza di vegetazione nella porzione più occidentale del lotto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	1.439
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	1.004
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio	Ut	mq/mq	0,20
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,20
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	200
Volumetria	V	mc.	600
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	7,50
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	≥ 40
Numero abitanti teorici previsti	N°		4
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Reticolo idrico minore	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di intervento	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Elementi di vulnerabilità paesaggistica

Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza cromatica	<input checked="" type="checkbox"/>	Sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input checked="" type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	NO
Aree prioritarie per la biodiversità	NO
Aree agricole nello stato di fatto art. 43	SI
Particelle SIARL	NO

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. L'ambito è assoggettato agli indirizzi di tutela paesaggistica previsti dall'art. 19, comma 4 del P.P.R. Pertanto tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri paesaggistici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. E' possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano non sia inferiore al 30% di quella totale del Comparto, e che la dotazione di standard sia verificata all'interno di ogni Piano Attuativo
3. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo storico di Cassia e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto e, in particolare, dell'elevata panoramicità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
3. Nell'ambito è incluso un fabbricato la cui volumetria dovrà essere computata ai fini del rispetto dei parametri edificatori previsti. L'edificazione pertanto potrà avvenire sia ampliando e ristrutturando l'attuale fabbricato che, qualora dovessero ricorrerne i presupposti, mediante demolizione e conseguente nuova costruzione secondo i parametri edificatori riportati nella presente scheda.
4. L'edificazione dovrà essere concentrata nella parte a monte della strada mentre la parte a valle, ad edificazione avvenuta, dovrà essere restituita alla rete ecologica provinciale, con obbligo di mantenimento della destinazione a bosco e prato permanente.

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)		Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2012 Prato	Valore soprassuolo Anno 2012 Decreto n. 13143 del 15.12.2010 (applicato al 50%)	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva	Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 30% per interventi edilizi con classe energetica B o superiore
		mq.	mq.					
	Stralciato a seguito parere VAS Provincia	732	732					
AT01	PdC conv			732	4,01	1,211	3.822	2.675
AT02	P.A.	2.616	1.718	1.718	4,01	1,211	8.970	6.279
AT03	PdC conv	1.065	1.065	1.065	4,01	1,211	5.560	3.892
AT04	PdC conv	672	672	672	4,01	1,211	3.509	2.456
AT05	PdC conv	631	631	631	4,01	1,211	3.294	2.306
AT06	Stralciato a seguito parere VAS Provincia							
AT07	PdC conv	918	918	918	4,01	1,211	4.793	3.355
AT08	Stralciato a seguito parere VAS Provincia							
AT09	P.A.	1.439	1.004	1.004	4,01	1,211	5.242	3.669
AT10								
	TOTALE	8.073	6.740	6.740			35.190	24.633

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005