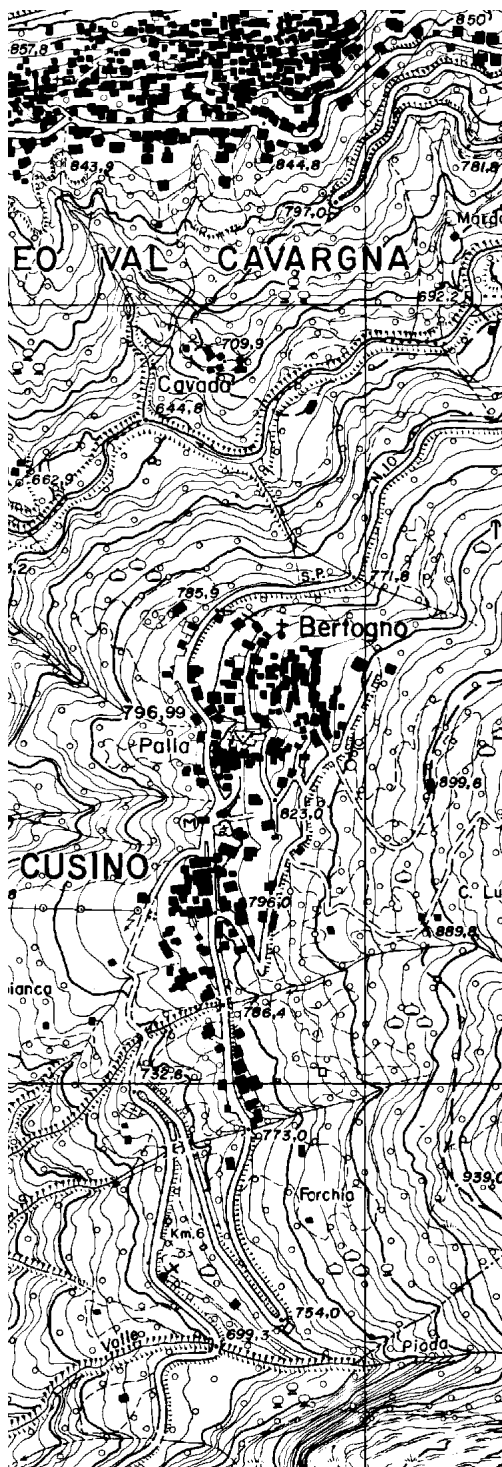


COMUNE DI CUSINO

(Provincia di Como)



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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

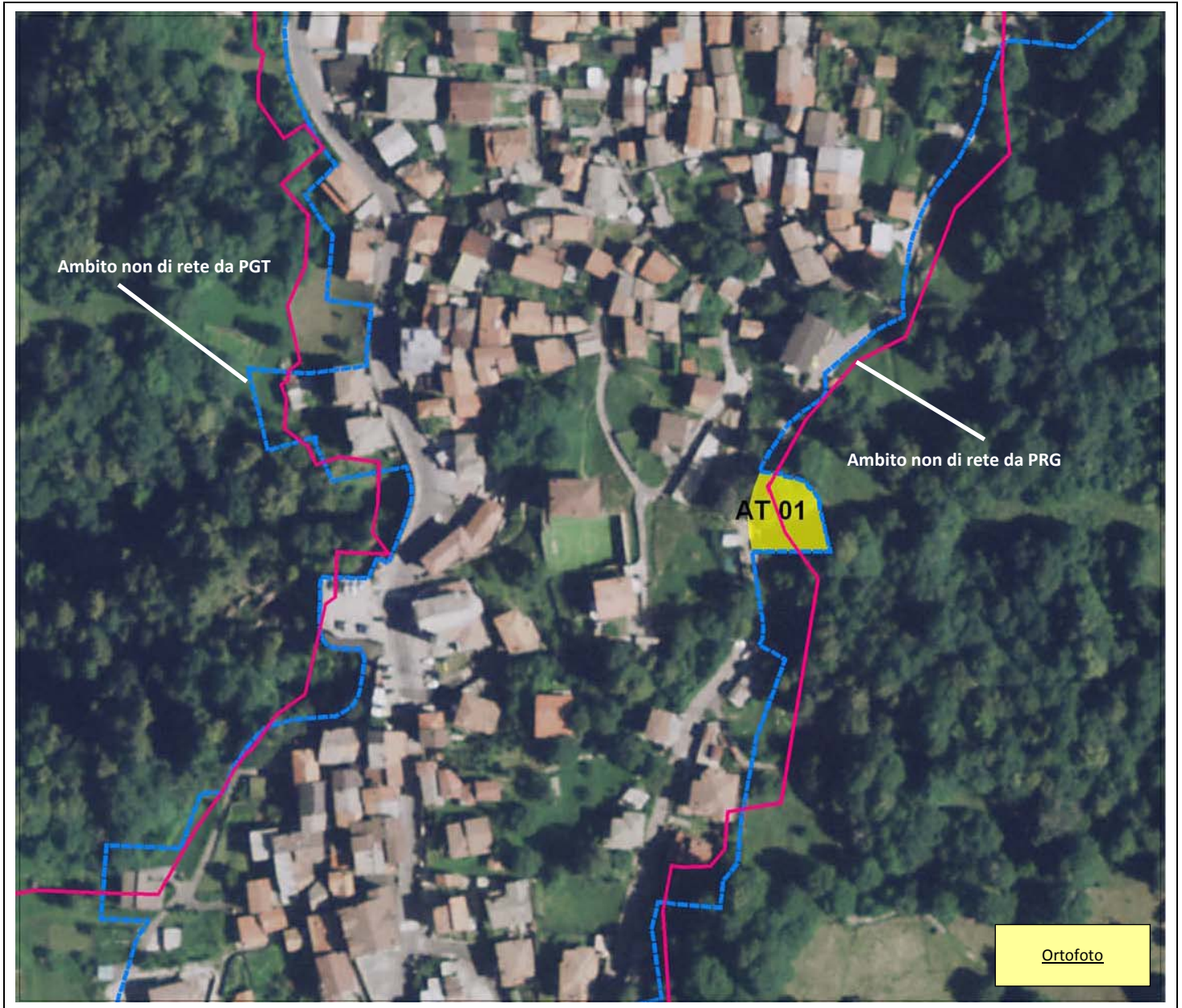
Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

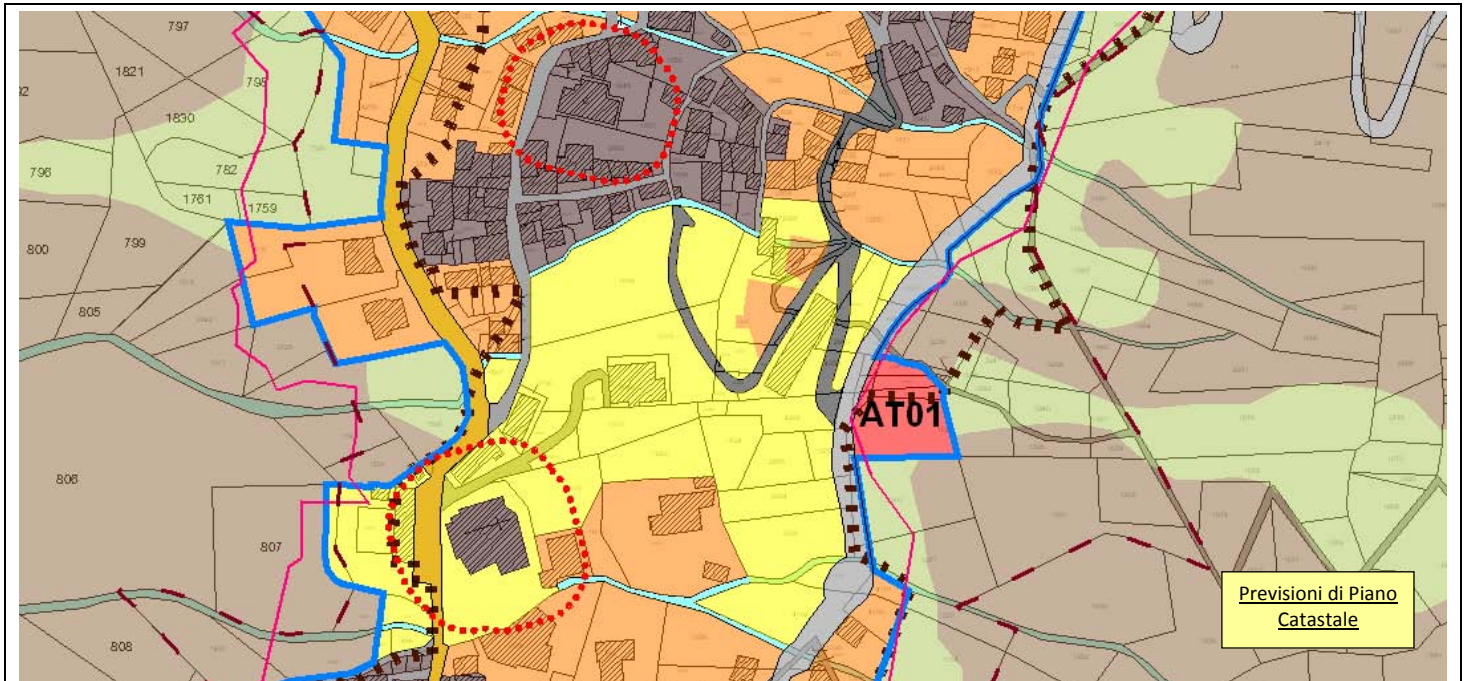
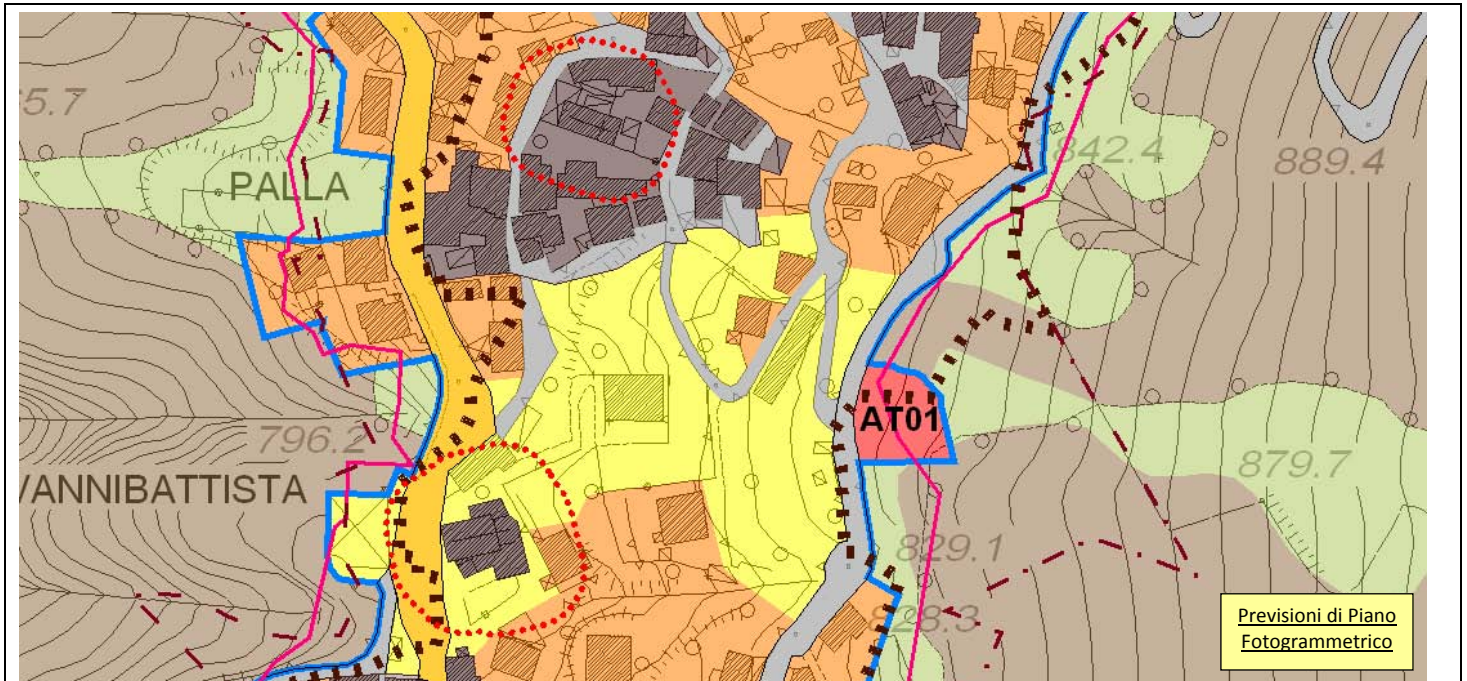
DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE	Decreto C.A. n. 01	del 21.09.2015
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Prov. Dirig. n. 1678	del 18.01.2016
APPROVAZIONE	Decreto C.A. n. 01	del 17.02.2016
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	n.	del

Elaborato **DP13.3**

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



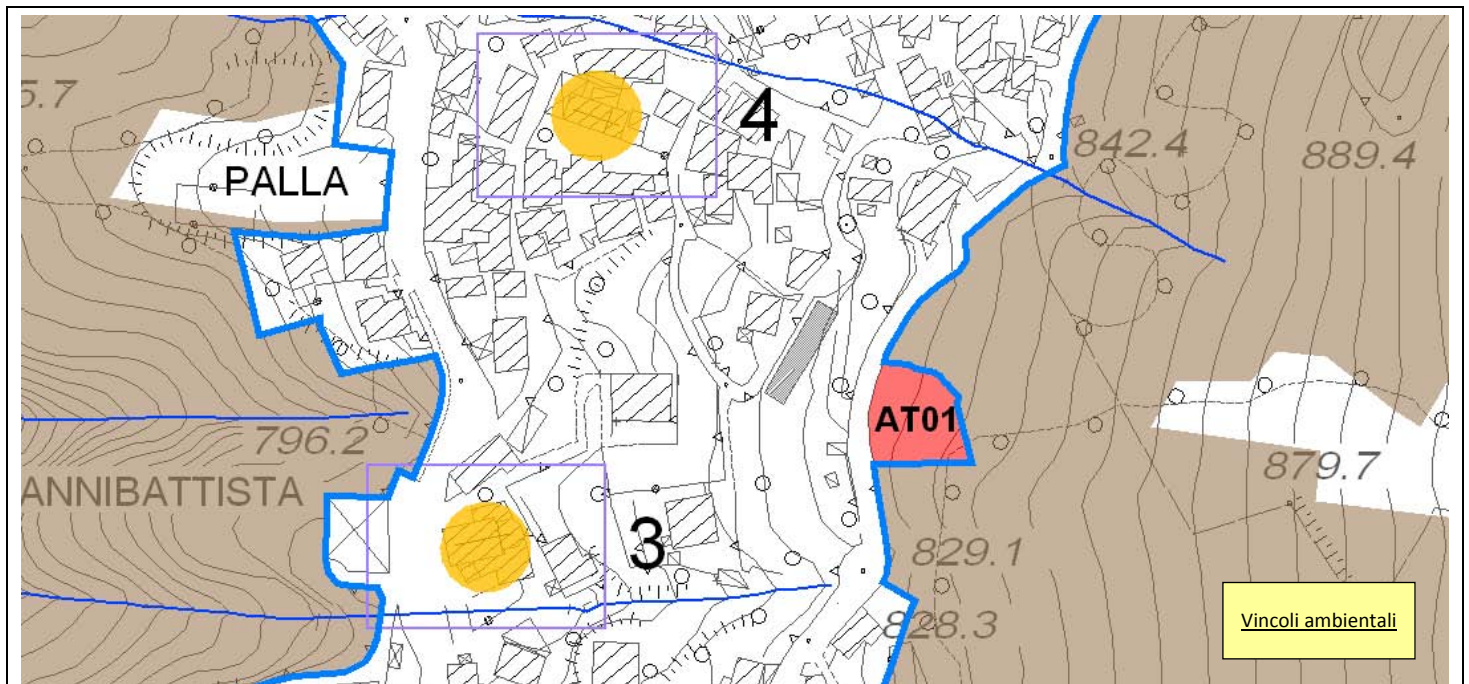
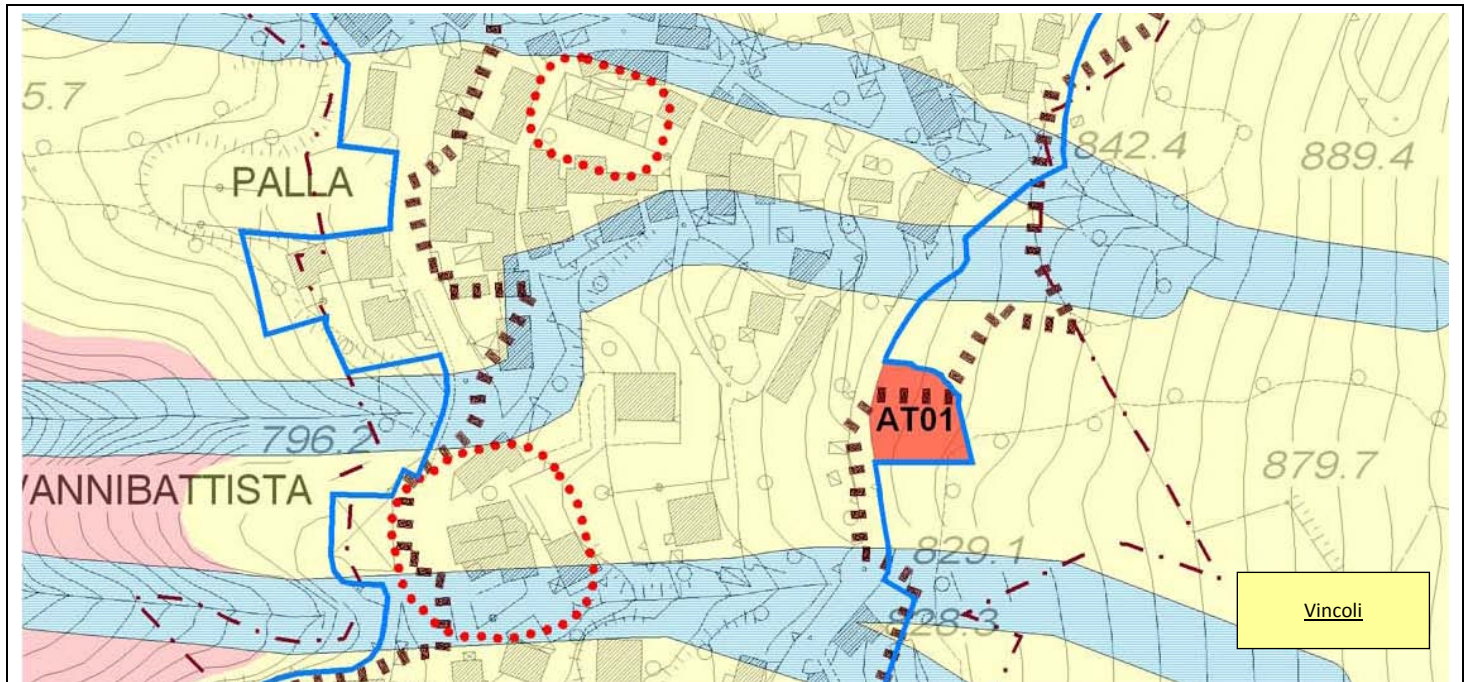


LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Nuclei di antica formazione soggetti a P.A.
- Ambiti del tessuto urbano consolidato
- Ambiti di trasformazione e/o espansione
- Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e gen.
- Ambiti agricoli
- Ambiti boschivi

- Ambiti pascolivi
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecol.
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale
- Perimetro centro abitato
- Viabilità agrosilvopastorale esistente
- Viabilità agrosilvopastorale in progetto
- Confine comunale







- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/04 - art. 142, lett. d) Montagne per la parte eccedente 1600 m.
- Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/04 - art. 142, lett. c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. ciascuna
- Limite ambiti di elevata naturalità al di sopra dei 1000 m. (ex d.g.r. n. 3859/1985) (art. 17 del P.P.R.)
- Limite vincolo idrogeologico
- Perimetro ambito non di rete in progetto
- Perimetro ambito non di rete esistente da PTCP

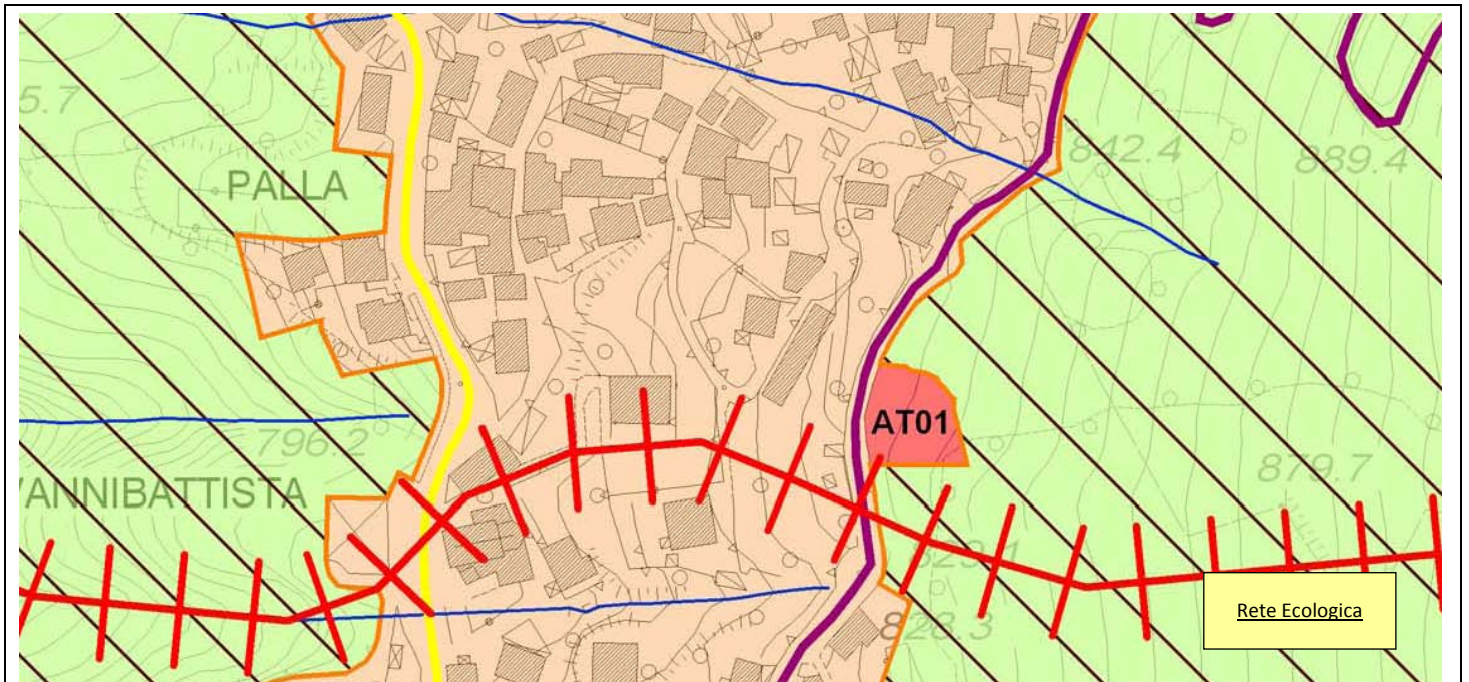


LEGENDA - Vincoli strutturali







-  Fascia di rispetto reticolo idrico minore
-  Area di rispetto delle captazioni delimitata con criterio GEOMETRICO
-  Fascia rispetto elettrodotto
-  Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
-  Fascia di rispetto stradale
-  Elettrodotto -Linee a 132 kV
-  Elettrodotto MT
-  Fattibilità geologica - Classe 2
-  Fattibilità geologica - Classe 3
-  Fattibilità geologica - Classe 4
-  Limite vincolo idrogeologico
-  Perimetro centro abitato
-  Impianti di radiotelecomunicazioni
-  Confine comunale




LEGENDA - Vincoli paesaggistici

- Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004 - art. 142)
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
 -  Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)
 -  Ambiti di elevata naturalità (dgr 3859/1985) (art. 17 PPR)
 -  Montagne sopra i 1.600 s.l.m. (lettera d)
 -  Beni culturali
 -  Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.






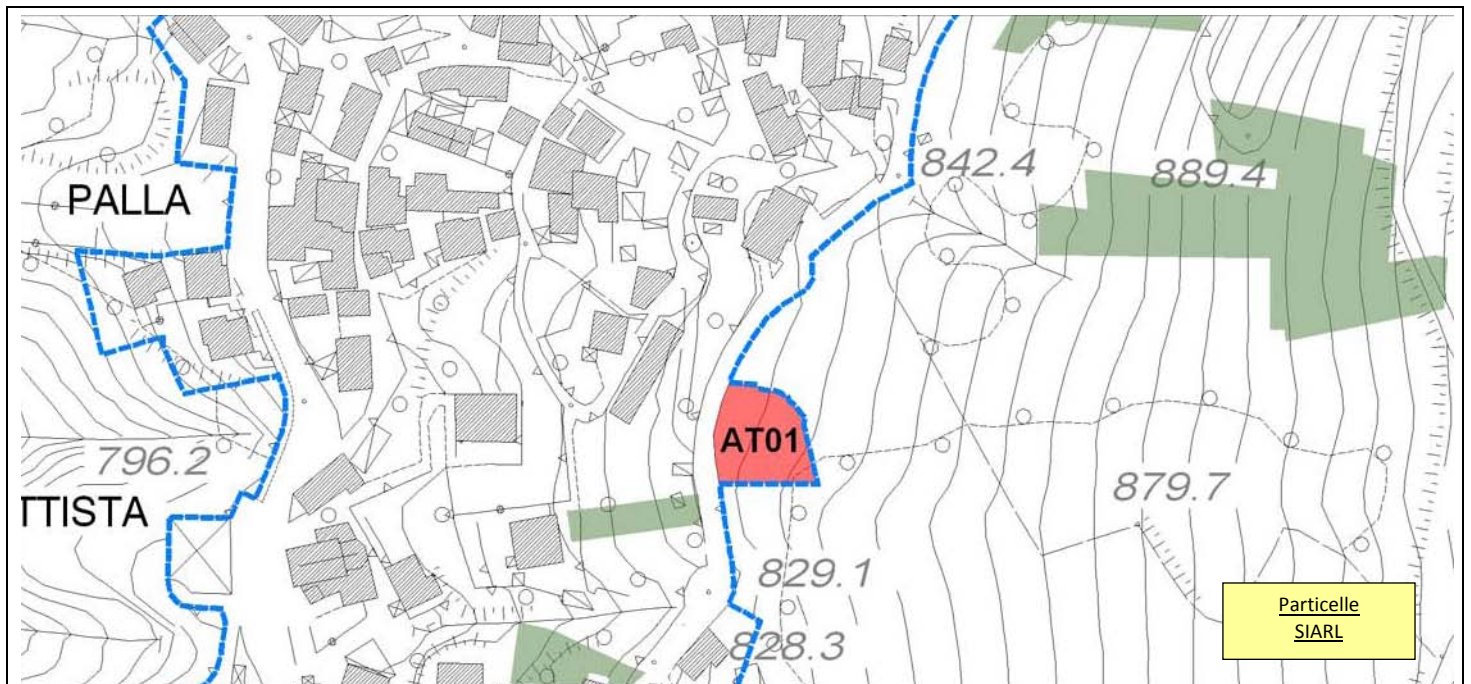
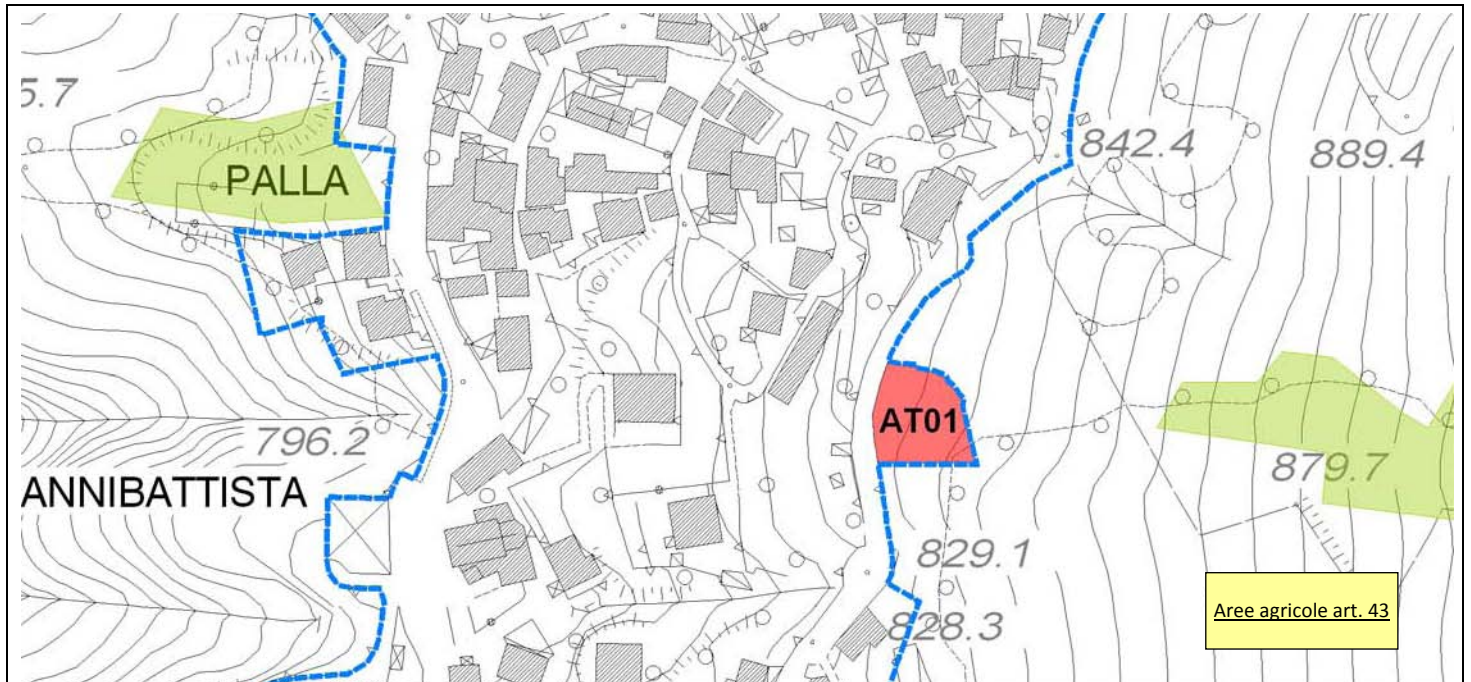
LEGENDA - Rete ecologica

-  Ambiti urbanizzati
-  Corridoio fluviale da riqualificare (T. Cuccio)
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Alpi e Prealpi - elemento primario della RER
-  Aree prioritarie per la biodiversità
-  Diretrice di connessione (corridoi ecologici)


-  Ambiti a massima naturalità (MNA) - REP
-  Aree sorgenti biodiv. di 1° liv.(CAP) - REP
-  Infrastrut. ad alta interferenza (S.P. 10)
-  Infrastrut. a media interferenza (Str. Cusino-Malè)
-  Viabilità Agro-Silvo Pastorale (VASP)
-  Confine comunale

LEGENDA -Schema planimetrico

-  Ambiti di trasformazione urbanistica
-  Ambito non di rete da PRG vigente
-  Ambito non di rete da PGT



LEGENDA - Aree agricole art. 43

 Aree agricole nello stato di fatto art.43

 Confine Comunale

 Perimetro Ambito non di rete

LEGENDA - Particelle SIARL

 Particelle SIARL

 Confine Comunale

 Perimetro Ambito non di rete

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è adiacente alla Via Don Paolo Bianchi e in corrispondenza con il tratto stradale di collegamento alla Via Fratelli Carenini. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con un'accentuata acclività in particolare sul lato est del lotto. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con dotazioni arboree ad alto fusto di castagni e betulle.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio (da aerofot.)	St	mq.	588
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	588
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,33
Superficie lorda di pavimento	Slp	mq.	194
Volumetria	V	mc.	582
Volumetria premiale	Vp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza massima fabbricati	H	mt.	8,50
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°		=
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale (strade di tipo F all'interno del centro abitato)	mt.		3,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input checked="" type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Media	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Elevata	<input type="checkbox"/> Classe 5 - Molto Elevata
<u>Indirizzi di tutela previsti dal P.P.R.</u>			
Art. 17 - Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità (ex n. 3859/1985)	<input checked="" type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
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 checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<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"/>

<u>Fattori di vulnerabilità paesaggistica</u>			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario panoramico	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/> CAP	<input checked="" type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input type="checkbox"/>
Particelle SIARL		<input type="checkbox"/>

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
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. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici 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 le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si prescrive di mantenere, a scopo di schermatura, la fascia alberata presente lungo la scarpata in direzione della strada.