Regione Lombardia Provincia di Varese

COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO

Piano di Governo del Territorio del Comune di Castello Cabiaglio

P.G.T. 2009

DOCUMENTO DI PIANO

Allegato AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SOMMARIO

DOCUMENTO DI PIANO – Allegato AdP.Tr 1

SCHEDA 01 - ADP V^ - PA 1 3
SCHEDA 02 - ADP V^ - PA 2 5
SCHEDA 03 - ADP V^ - PA 3 7

* * *

PA1 - Cl 2a ,3d - Z1C
PA2 – Cl 2a, 3d - Z1C, Z4C
PA3 - Cl 2a - Z4C

Allegato AdP.Tr

***AdP V^ - Tr* - Espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione con funzioni prevalenti di edilizia residenziale, mediante interventi di pianificazione attuativa.**

● INDICAZIONI PRELIMINARI

L'AdP V^ di trasformazione urbanistica è costituito da aree libere da edificazione, aventi la superficie territoriale totale – St di m.^{2} 14.582, pari a circa il 70 % delle zone già classificate residenziali di espansione nel PRG e al 0,20% della superficie del territorio comunale, interessate da richieste di edificare formulate dagli aventi titolo, confermate nel procedimento di partecipazione propedeutico alla formazione del PGT, in cui non sono presenti coltivazioni ne esercitate funzioni agricole significative, ma solo interventi manutentivi di sfalcio.

Nell'AdP V^ sono inseriti i comparti individuati nella Tavola DP di pianificazione attuativa PA.1 con la superficie territoriale St = m.^{2} 3.330, PA.2 con la superficie territoriale St = m.^{2} 7.204 e PA.3 con la superficie territoriale St = m.^{2} 4.040, in cui gli interventi sono regolati dalle *disposizioni degli artt. 12, 13,14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dalle indicazioni e prescrizioni* contenute *nelle* ***Schede 01, 02 e 03*** *che seguono*

Nella realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici e di uso pubblico si applicano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

L'inoltro al Comune del progetto di ciascun PA è subordinato alla presentazione di un progetto preliminare plani volumetrico degli interventi previsti, corredato dalla proposta di schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto proponente.

La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare plani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche (rilievo georeferenziato).

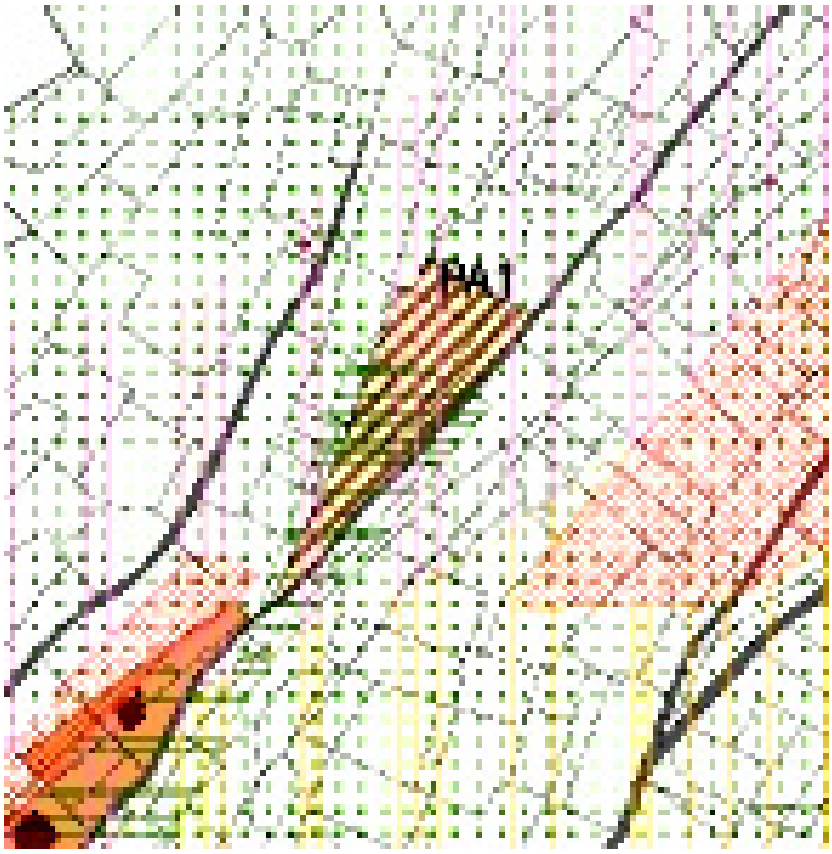
* * *

SCHEDA 01
AdP V^ - PA 1
a. funzioni ammesse
- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport; - sono escluse tutte le altre funzioni; - le aree di pertinenza privata sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.
b. prescrizioni
- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici; - dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; - realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 $m.^2$ ogni 150 $m.^3$ di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 $m.^2$ ogni 1 $m.^2$ della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ; - caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; - rispetto della percezione paesaggistica del contesto territoriale circostante e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche prevalenti delle costruzioni esistenti nelle adiacenze dell'area di intervento; - contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 15% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati; - ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.
c. fattibilità geologica
- classi di fattibilità geologica: Cl. 2a, 3d - - sismicità: Z 1C -
d. prescrizioni specifiche
►non è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica in aderenza tra di essi costituiti da più di N.° 2 unità abitative alla medesima quota del piano pavimento del piano terreno, comunque tali da configurare la costruzione di cortine edilizie con tipologia "a schiera"; ► la quota del piano di imposta delle strutture di fondazione e quella del piano di pavimento delle costruzioni vengono determinate sulla base dell'indagine idrogeologica propedeutica al progetto di intervento, le cui indicazioni sono da osservare puntualmente; ► la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato naturale e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti.

./.

./. SCHEDA 01		
AdP V^ - PA 1		
e. Parametri e indici edilizi		
Superficie territoriale - St* da verificare con rilievo topografico	**m.^{2}**	**3.340,00 ***
Indice volumetrico territoriale - IVt	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,75**
Indice volumetrico fondiario massimo - IVf	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,90**
Altezza massima (colmo copertura) - H	**m.**	**9,00**
Utilizzazione territoriale - Ut	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,125**
Utilizzazione fondiaria - Uf	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Indice di permeabilità - Ipe	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,60**
Distanze dai confini - Dc	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - Df	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - Ds	***m.***	**min. 5,00**
h. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = St*IVt	**m.^{3}**	**2.505,00**
N.° abitanti teorici previsti = **V/150**	**N.°**	**17**
i. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
- riqualificazione della viabilità; - realizzazione spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico di servizio della zona.	**-**	**PGT - PSe**
Superficie minima aree standard = N.° abitanti 14,2 * m.^{2} 30	**m.^{2}**	**426,00**

SCHEDA 01
ESTRATTO PLANIMETRCO - AdP V - PA 1



SCHEDA 02

AdP V^ - PA 2

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi sociali e amministrativi, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 $m.^2$ ogni 150 $m.^3$ di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 $m.^2$ ogni 1 $m.^2$ della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- rispetto della percezione paesaggistica del contesto territoriale circostante e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche prevalenti delle costruzioni esistenti nelle adiacenze dell'area di intervento;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 15% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA <u>non si applicano</u> la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

c. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: Cl. 2a, 3d -
- sismicità: Z 1C, Z4C -

d. prescrizioni specifiche

►non è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica in aderenza tra di essi costituiti da più di N.° 2 unità abitative alla medesima quota del piano pavimento del piano terreno, comunque tali da configurare la costruzione di cortine edilizie con tipologia "a schiera";

► la quota del piano di imposta delle strutture di fondazione e quella del piano di pavimento delle costruzioni vengono determinate sulla base dell'indagine idrogeologica propedeutica al progetto di intervento, le cui prescrizioni sono da osservare puntualmente;

► la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato naturale e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti.

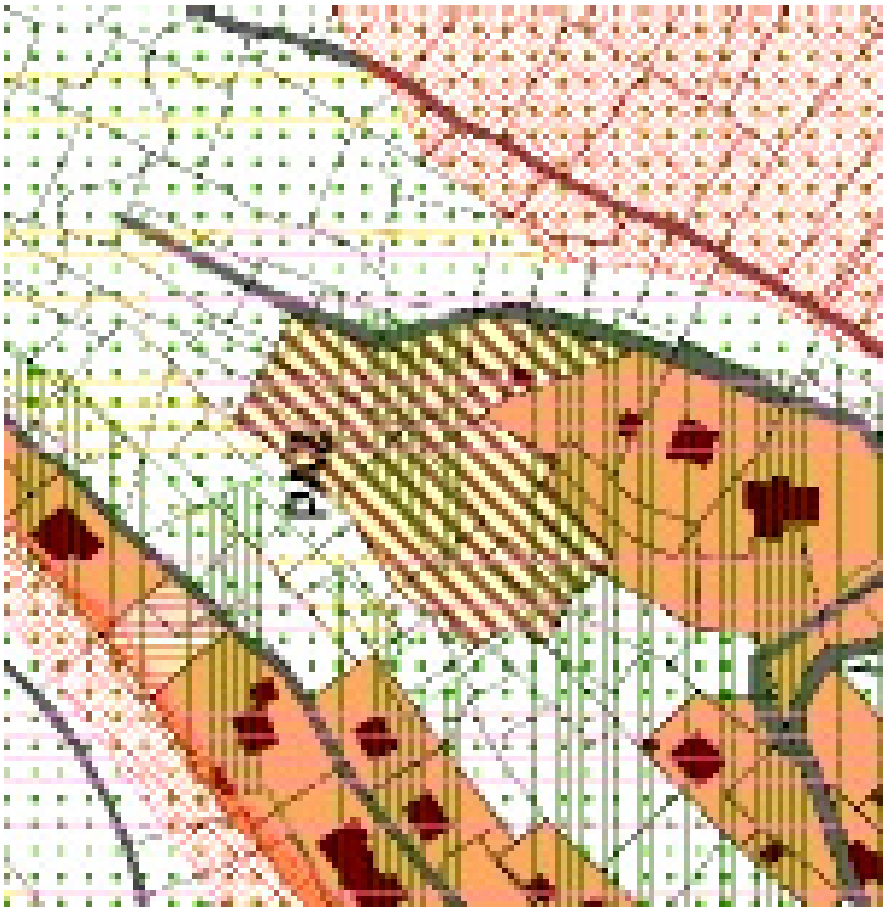
- realizzazione spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico di servizio della zona.

./.

./. SCHEDA 02
AdP V^ - PA 2

e. PA - 02- Parametri e indici edilizi		
Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**7.200,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,75**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,90**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**7,50**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,10**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,60**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
f. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**5.400,00**
N.° abitanti teorici previsti = **V/150**	**N.°**	**36**
g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
- riqualificazione della viabilità; - realizzazione spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico di servizio della zona.	**-**	**PGT - PSe**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**1.080,00**

SCHEDA 02
ESTRATTO PLANIMETRCO - AdP VI^ - PA 2



SCHEDA 03
ADP V^ - PA 3

a. funzioni ammesse

- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi sociali e amministrativi, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;
- sono escluse tutte le altre funzioni;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

b. prescrizioni

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 $m.^2$ ogni 150 $m.^3$ di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 $m.^2$ ogni 1 $m.^2$ della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- rispetto della percezione paesaggistica del contesto territoriale circostante e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche prevalenti delle costruzioni esistenti nelle adiacenze dell'area di intervento;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 15% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

c. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: Cl. 2a -
- sismicità: Z 4C -

d. prescrizioni specifiche

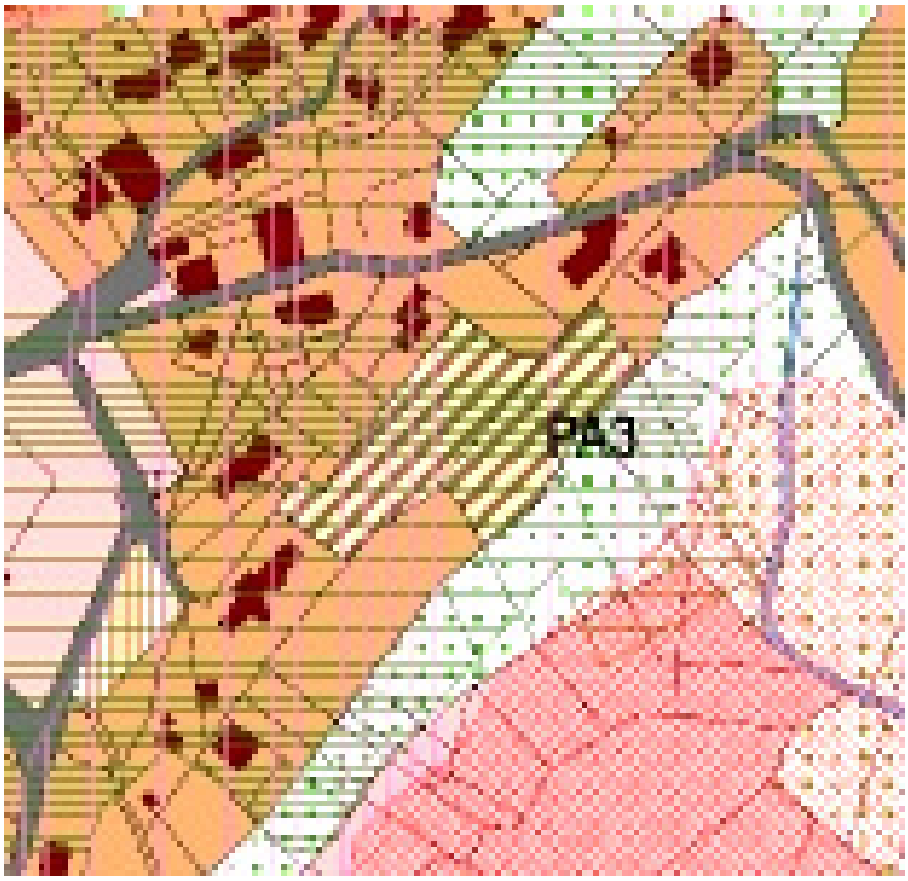
►non è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica in aderenza tra di essi costituiti da più di N.° 2 unità abitative alla medesima quota del piano pavimento del piano terreno, comunque tali da configurare la costruzione di cortine edilizie con tipologia "a schiera";
► la quota del piano di imposta delle strutture di fondazione e quella del piano di pavimento delle costruzioni vengono determinate sulla base dell'indagine idrogeologica propedeutica al progetto di intervento, le cui prescrizioni sono da osservare puntualmente;
► la sistemazione delle aree esterne deve tenere conto delle quote del terreno allo stato naturale e di quelle delle aree circostanti e comunque non comportare deflusso delle acque sui terreni confinanti in quantità maggiore di quella scaricata antecedentemente alla realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti.
- realizzazione spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico di servizio della zona.

./.

./. SCHEDA 03
AdP V^ - PA 3

e. PA - 02- Parametri e indici edilizi		
Superficie territoriale – **St** *(1) da verificare con rilievo topografico*	**m.^{2}**	**4.040,00** *(1)*
Indice volumetrico territoriale -**IVt**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,75**
Indice volumetrico fondiario massimo - **IVf**	**m.^{3}/m.^{2}**	**0,90**
Altezza massima (colmo copertura) - **H**	**m.**	**7,50**
Utilizzazione territoriale - **Ut**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,10**
Utilizzazione fondiaria - **Uf**	**m.^{2}/m.^{2}**	**n.p.**
Indice di permeabilità - **Ipe**	**m.^{2}/m.^{2}**	**0,60**
Distanze dai confini - **Dc**	**m.**	**min. 5,00**
Distanze dai fabbricati - **Df**	***m.***	**min.10,00**
Distanza dalla strade - **Ds**	***m.***	**min. 5,00**
f. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = **St*IVt**	**m.^{3}**	**3.030,00**
N.° abitanti teorici previsti = **V/150**	**N.°**	**20.2**
g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
- riqualificazione della viabilità; - realizzazione spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico di servizio della zona.	**-**	**PGT - PSe**
Superficie minima aree standard = **N.° abitanti * m.^{2} 30**	**m.^{2}**	**606,00**

SCHEDA 03
ESTRATTO PLANIMETRCO - AdP V^ - PA3



* * *