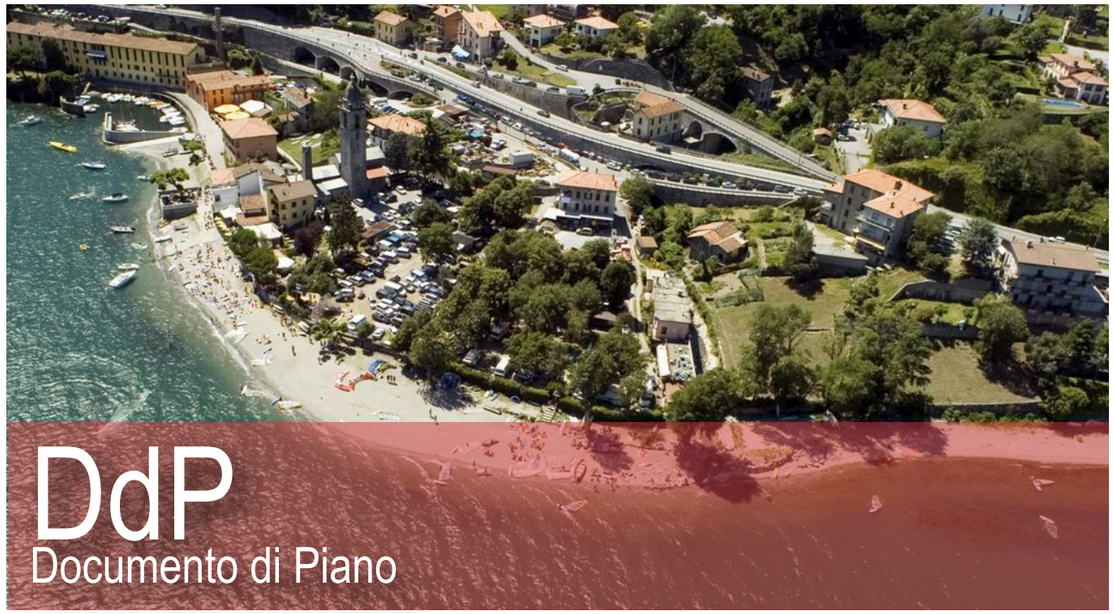
COMUNE DI CREMIA
PROVINCIA DI COMO

# 1^Variante al PGT

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi art.4 LR 12/2005 e similari e art.6 DLgs 4/2008)



# DdP

## Documento di Piano

## allegato 02
## Schede Ambiti di trasformazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| tecnico<br>ing.Claudio Ferrari<br>ARCH studio<br>via Unione, 10 - 22063 Cantù (CO)<br>tel.031/710183 fax.031/3516169 | ing. Claudio FERRARI<br>ordine INGEGNERI provincia COMO<br>n. 3004 A | tecnico | |
| data | adozione | approvazione | protocollo |
| aggiornamento | deliberazione del Consiglio comunale n.32 del 29/10/2015 | deliberazione del Consiglio comunale n.32 del 13/12/2018 | |

Ambito di trasformazione

# AT 5b - località Ghiano

## INQUADRAMENTO DELL'AREA

| Descrizione dell'ambito di trasformazione | |
|---|---|
| localizzazione | L'ambito di trasformazione si colloca in un'area del territorio comunale compresa tra il nucleo abitato di Ghiano e la Strada Statale 340 Regina. L'accessibilità all'area è garantita dalla Srada Statale, posta a sud dell'ambito. |
| stato di fatto | L'ambito di trasformazione si configura attualmente come un'area libera, interessata da urbanizzazioni lungo il lato nord e dalla continuità con l'ambito di trasformazione AT5a, individuato dal PGT vigente. |

## OBIETTIVI

- realizzazione di un nuovo insediamento residenziale
- mitigazione degli impatti indotti dalle nuove edificazioni
- integrazione con le urbanizzazioni esistenti

## ESTRATTO CATASTALE

| Mappali interessati dall'intervento | |
|---|---|
| mappali | 2450 - 2455 - 7846 - 8645 |

## PARAMETRI URBANISTICI

### Dati di progetto

| | |
|---|---|
| superficie territoriale (St) | 1.118 mq |
| slp convenzionata | 474 mq * |
| altezza massima consentita | 9,00 metri |
| rapporto di copertura (Rc) | 30% |
| dotazione arborea | 20% |
| destinazione urbanistica | edilizia residenziale |

* la slp convenzionata (474 mq) potrà essere incrementato fino 15% acquistando il volume dal registro dei diritti edificatori comunale.

### Strumento attuativo

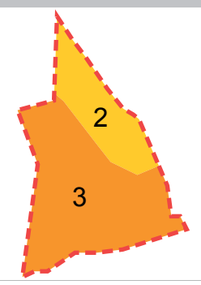
a) Piano attuativo b) permesso di costruire convenzionato
c) semplice titolo abilitativo qualora dimostrata l'urbanizzazione dell'area

### Classe di fattibilità ecologica (D.G.R. 7/6645/2001)

**2** Fattibilità con modeste limitazioni.

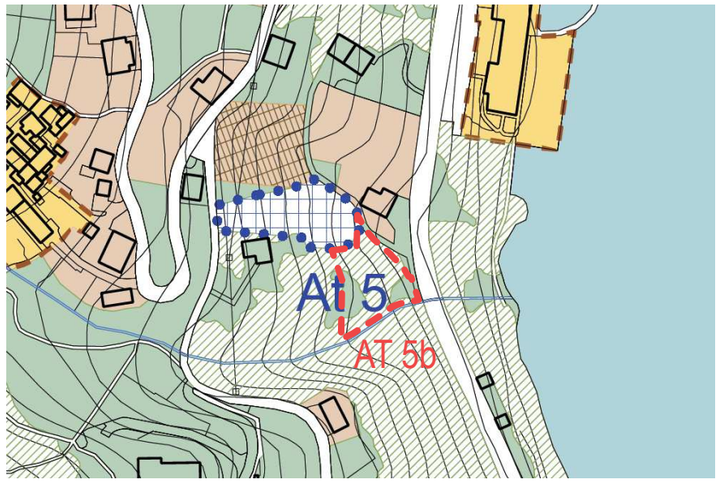
Zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

**3** Fattibilità con consistenti limitazioni




La classe comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità / vulnerabilità individuate e per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi o opere di difesa.

## ESTRATTO PGT




## LINEE GUIDA DI PROGETTO

### Linee guida

- L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo o delle altre modalità concesse dalla scheda d'ambito, tenendo conto del tessuto edificato limitrofo. L'altezza massima consentita non sarà comunque superiore ai 9,00 metri.
- Particolare attenzione sarà data all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione al contesto ambientale. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle eventuali presenze arboree di pregio.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bio-architettura. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare nelle classi energetiche A o B.
- Le nuove costruzioni dovranno osservare le distanze dall'asse stradale e dai confini di proprietà così come prescritto dalla normativa di Piano.
- Le nuove edificazioni saranno concentrate nella porzione settentrionale dell'ambito preservando una fascia di rispetto non inferiore a 10-15 metri dall'impluvio esistente.

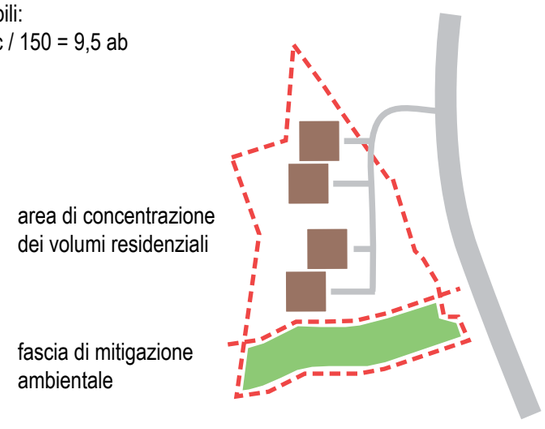
## SCHEMA DI PROGETTO

Ipotesi di intervento

SLP realizzabile = 474 mq

Per l'ambito di trasformazione sarà possibile realizzare 474 mq di superficie lorda di pavimento.

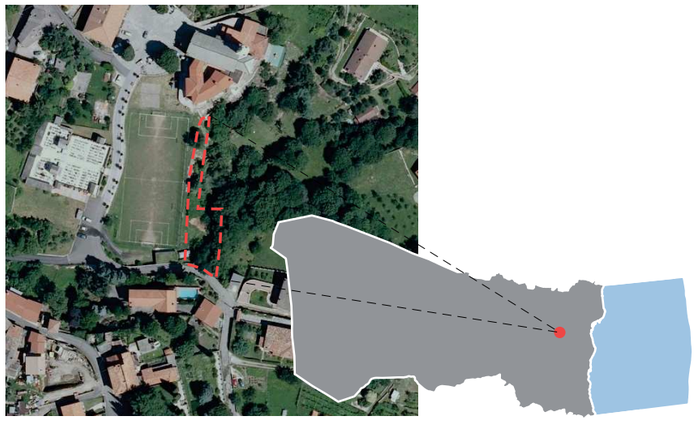
Abitanti teorici insediabili:
474 mq x 3 = 1.422 mc / 150 = 9,5 ab



Ambito di trasformazione

# AT 09 - Ampliamento centro sportivo

## INQUADRAMENTO DELL'AREA



### Descrizione dell'ambito di trasformazione

| | |
|---|---|
| localizzazione | L'ambito di trasformazione si colloca in un'area del territorio comunale posta in continuità con il centro sportivo comunale, a nord del nucleo abitato di Semurano e a sud della Chiesa Parrocchiale. L'accesso all'area potrà avvenire dalle aree del centro sportivo esistente e in corrispondenza del tracciato stradale che collega Samaino con via G.Galetti |
| stato di fatto | L'ambito di trasformazione si configura attualmente come un'area libera, non interessata da urbanizzazioni. |

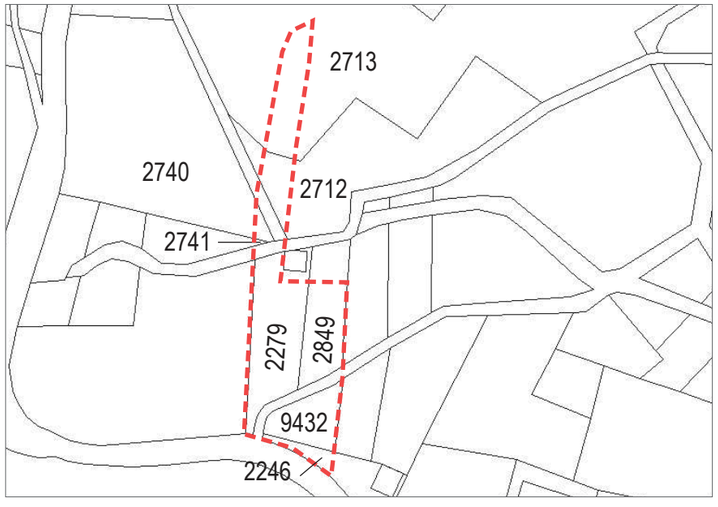
## OBIETTIVI

- ampliamento del centro sportivo esistente. A valle del campo da calcio sarà realizzata una tribuna e strutture a servizio dell'attività sportiva (locali di servizio e spogliatoi);
- mitigazione degli impatti indotti dalle nuove edificazioni
- integrazione con le urbanizzazioni esistenti

## ESTRATTO CATASTALE

### Mappali interessati dall'intervento

| | |
|---|---|
| mappali | 2246 - 2279 - 2712 - 2713 - 2740 - 2741 - 2849 - 9432 |




## PARAMETRI URBANISTICI

### Dati di progetto

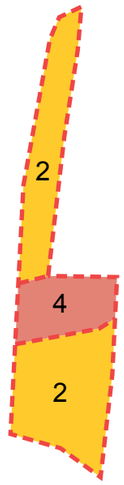
| | |
|---|---|
| superficie territoriale (St) | 660 mq |
| destinazione urbanistica | attrezzature pubbliche e di interesse collettivo |

### Strumento attuativo

a) Piano attuativo b) permesso di costruire convenzionato
c) semplice titolo abilitativo qualora dimostrata l'urbanizzazione dell'area

### Classe di fattibilità ecologica (D.G.R. 7/6645/2001)

**2 Fattibilità con modeste limitazioni**

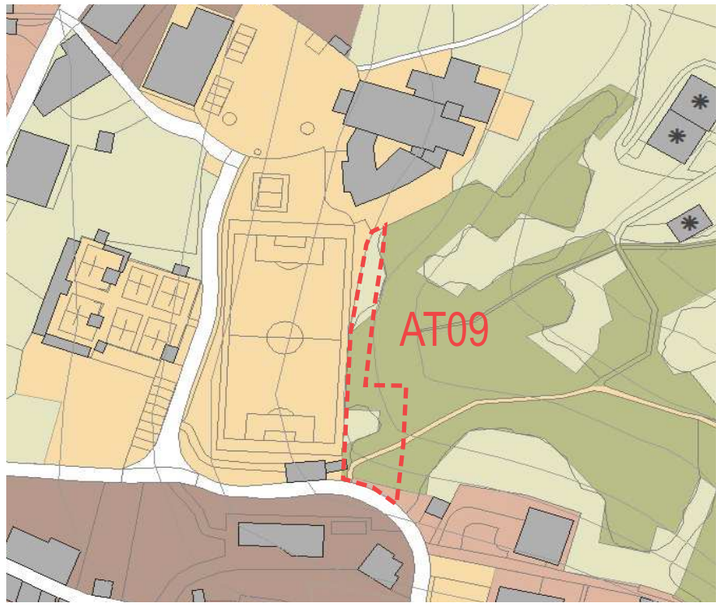



Zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

**4 Fattibilità con gravi limitazioni**

La classe comprende le zone in cui l'alta pericolosità / vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio.

## ESTRATTO PGT

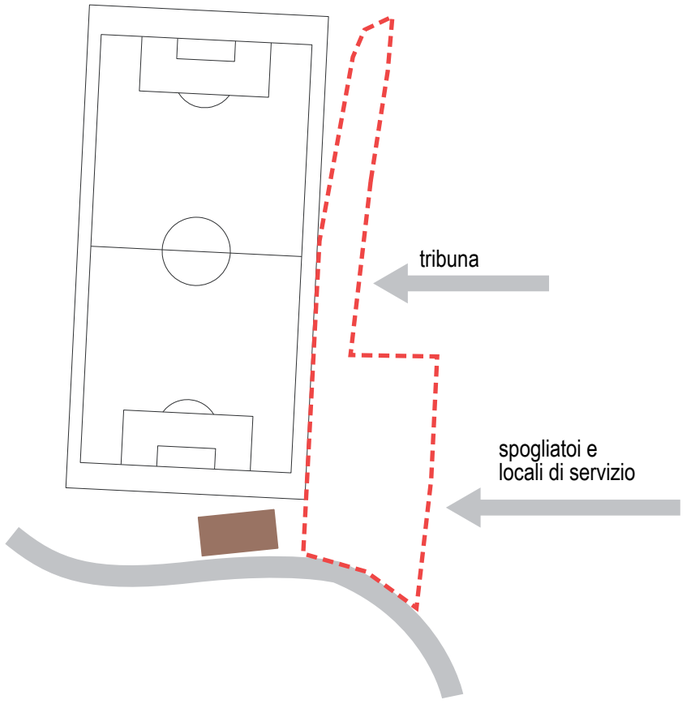



## LINEE GUIDA DI PROGETTO

### Linee guida

- L'ambito di trasformazione prevede l'ampliamento del perimetro del centro sportivo esistente e la realizzazione di alcune strutture a servizio dell'attività sportiva: tribuna per il pubblico e un edificio destinato ad ospitare spogliatoi e locali di servizio.
- Particolare attenzione sarà data all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione al contesto ambientale. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle eventuali presenze arboree di pregio.

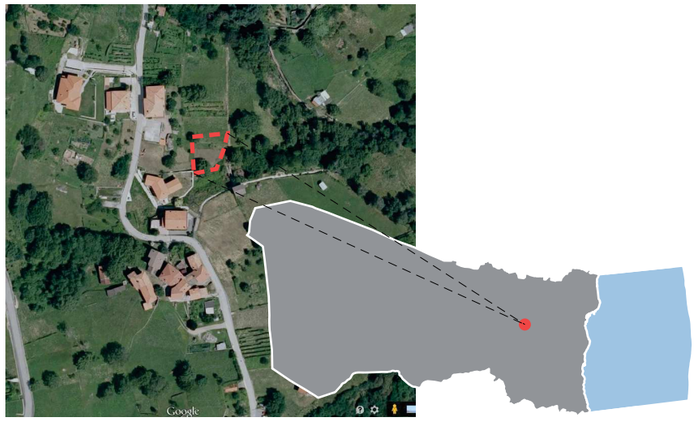
## SCHEMA DI PROGETTO



INQUADRAMENTO DELL'AREA

Ambito di trasformazione

# AT 11 - località Cheis



| Descrizione dell'ambito di trasformazione | |
|---|---|
| localizzazione | L'ambito di trasformazione si colloca in un'area del territorio comunale posta in prossimità del nucleo abitato di Cheis. L'accesso all'area potrà avvenire dal valle in corrispondenza di un tracciato oggetto di riqualificazione e ampliamenti (NT2) |
| stato di fatto | L'ambito di trasformazione si configura attualmente come un'area libera, non interessata da urbanizzazioni. |

OBIETTIVI

- realizzazione di un nuovo insediamento residenziale
- mitigazione degli impatti indotti dalle nuove edificazioni
- integrazione con le urbanizzazioni esistenti

ESTRATTO CATASTALE

| Mappali interessati dall'intervento | |
|---|---|
| mappali | 1196 - 1197 |

PARAMETRI URBANISTICI

Dati di progetto

| | |
|---|---|
| superficie territoriale (St) | 367 mq |
| indice di edificabiltà | 0,35 mq/mq * |
| altezza massima consentita | 9,00 metri |
| rapporto di copertura (Rc) | 30% |
| dotazione arborea | 20% |
| destinazione urbanistica | edilizia residenziale |

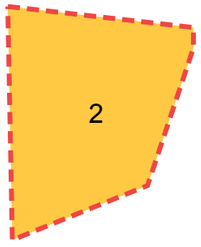
* indice di edificabiltà (0,35 mq/mq) potrà essere incrementato fino 15% acquistando il volume dal registro dei diritti edificatori comunale.

Strumento attuativo

a) Piano attuativo b) permesso di costruire convenzionato
c) semplice titolo abilitativo qualora dimostrata l'urbanizzazione dell'area

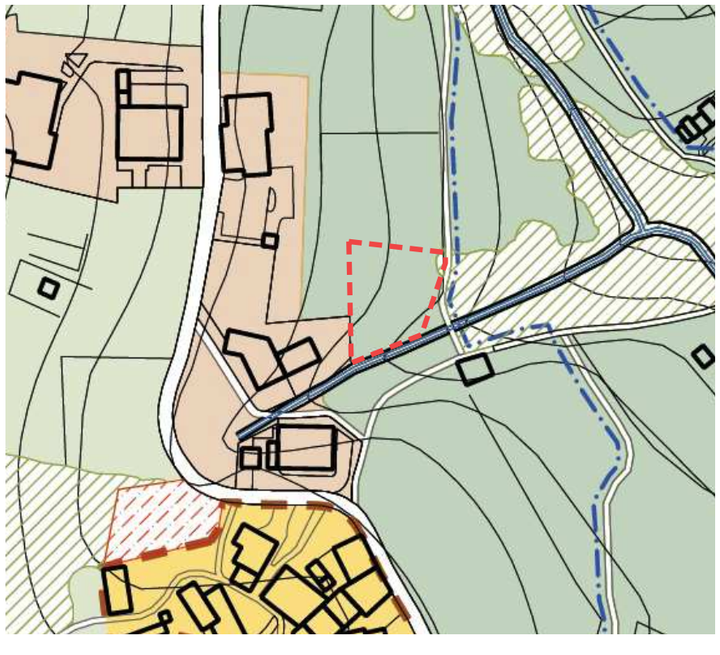
Classe di fattibilità ecologica (D.G.R. 7/6645/2001)

2 Fattibilità con modeste limitazioni




Zone con modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

ESTRATTO PGT



LINEE GUIDA DI PROGETTO

Linee guida

- L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo o delle altre modalità concesse dalla scheda d'ambito, tenendo conto del tessuto edificato limitrofo. L'altezza massima consentita non sarà comunque superiore ai 9 metri.
- Particolare attenzione sarà data all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione al contesto ambientale. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle eventuali presenze arboree di pregio.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bio-architettura. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare nelle classi energetiche A o B.
- Le nuove costruzioni dovranno osservare le distanze dall'asse stradale e dai confini di proprietà così come prescritto dalla normativa di Piano.

SCHEMA DI PROGETTO

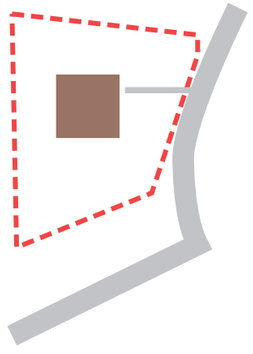
Ipotesi di intervento

Indice 0,35 mq/mq SLP realizzabile: 367 x 0,35 mq/mq = 128,45 mq

edificio
mq 60 x n°2 piani
120 mq

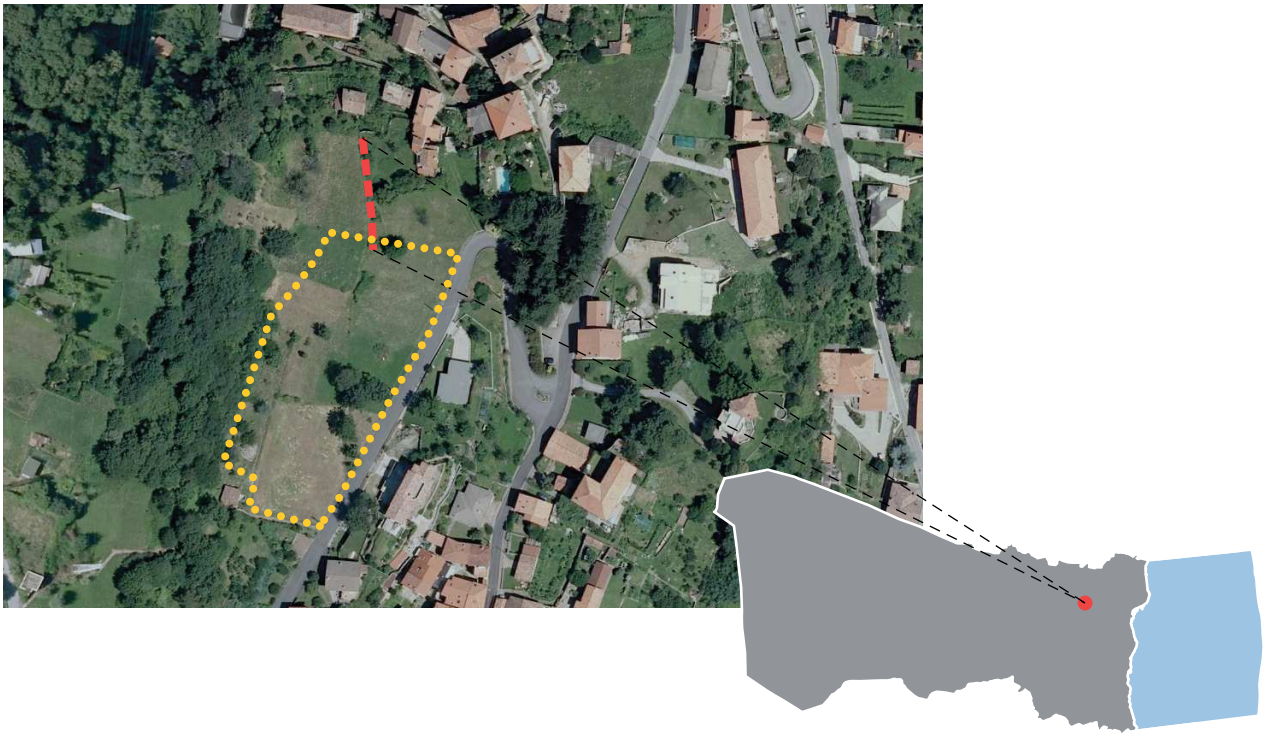
Utilizzando l'indice previsto per l'ambito di trasformazione pari a 0,35 mq/mq sarà possibile realizzare 128,45 mq di superficie lorda di pavimento.

Abitanti teorici insediabili:
367 mq x 0,35 = 128,45 mq x 3 = 385,35 mc / 150 = 2,5 ab



Nuovo Tracciato

# NT 1 - località Vignola/Cantone

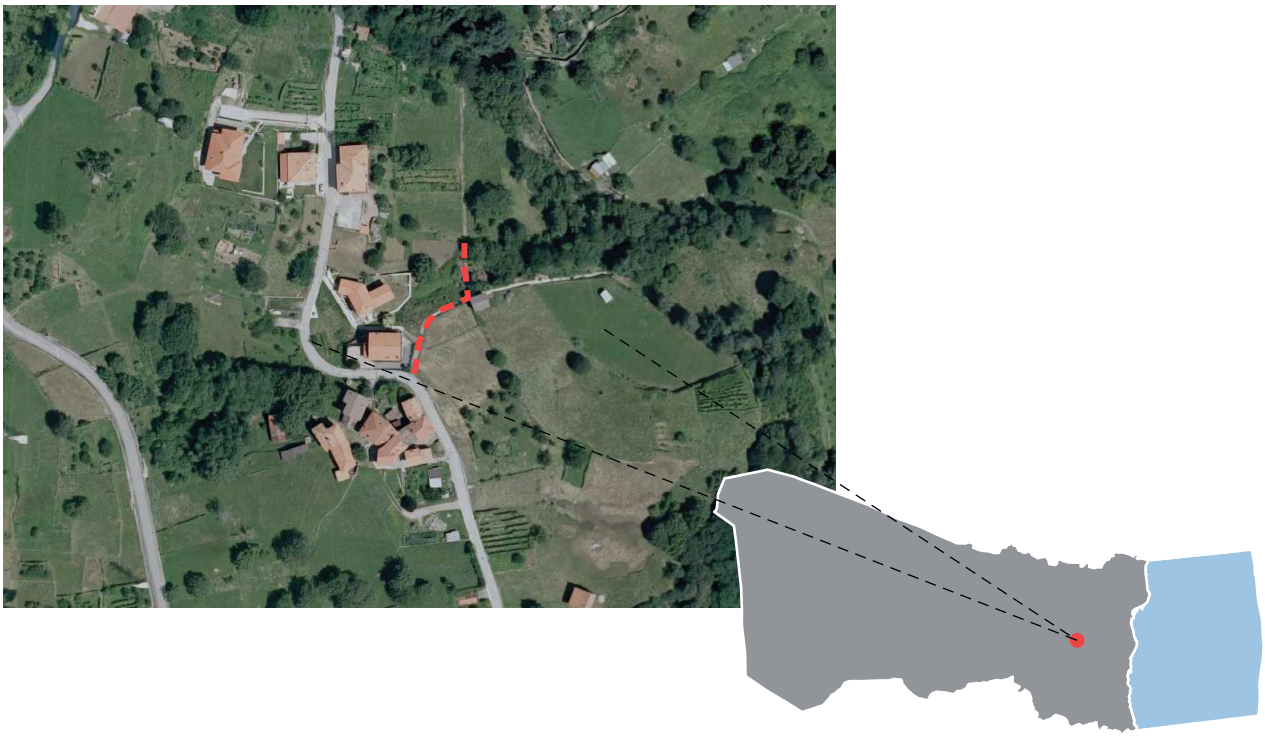


| Descrizione dell'ambito di trasformazione | |
|---|---|
| localizzazione | Il nuovo tracciato di collegamento stradale collegherà le località di Cantone all'ambito di trasformazione AT4 definito nel Piano di Governo del Territorio vigente. L'area oggetto di intervento interesserà una superficie territoriale di circa 83 mq e si svilupperà per circa 40 metri lineari. |
| stato di fatto | L'area in oggetto si configura attualmente come un'area libera, non interessata da urbanizzazioni e seminata a coltivi. |

INQUADRAMENTO DELL'AREA

Adeguamento di un tracciato esistente

# NT 2 - località Cheis



| Descrizione dell'ambito di trasformazione | |
|---|---|
| localizzazione | Il tracciato di collegamento previsto viene realizzato attraverso l'allargamento della prima parte di un tracciato pedonale esistente. L'area oggetto di intervento interesserà una superficie territoriale di circa 253 mq e di cui 140 mq comportano un consumo di suolo. |
| stato di fatto | Il percorso ipotizzato è parzialmente tracciato e costituito da un sentiero sterrato che ha origine dall'abitato di Cheis. |

Revisione ambito di trasformazione PGT vigente

# AT 3 - località Motto Alto

## INQUADRAMENTO DELL'AREA

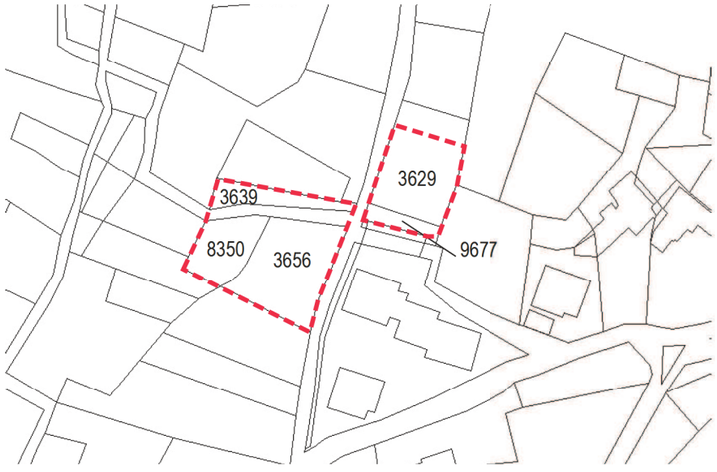
| Descrizione dell'ambito di trasformazione | |
|---|---|
| localizzazione | Ambito di trasformazione che interessa una porzione di territorio posto a nord della frazione Motto, adiacente all'edificato esistente. |
| stato di fatto | L'ambito di trasformazione si configura attualmente come un'area libera prativa, interessata da urbanizzazioni lungo il lato sud e posto in continuità con l'edificato esistente. |

## OBIETTIVI

- In occasione della Variante di Piano viene proposto l'annullamento di una parte dell'Ambito di Trasformazione "At3 - Cremia Motto Alto" individuato tra le previsioni di trasformazione del PGT vigente. La porzione dell'ambito posta a monte (sub b) viene eliminata e l'area viene ceduta alla Rete Ecologica.
- Per la porzione dell'abito posto a valle (sub a) sono confermate le indicazioni contenute entro la scheda d'ambito del PGT Vigente e la destinazione residenziale dell'area.

## ESTRATTO CATASTALE

| Mappali interessati dall'intervento | |
|---|---|
| mappali | 3629 - 3639 - 3656 - 9677 - 8350 |




## PARAMETRI URBANISTICI

### Dati di progetto

| | |
|---|---|
| superficie territoriale (St) | 1.473 mq (AT3 A + AT3 B) |
| superficie territoriale AT3 A | 452 mq |
| superficie territoriale AT3 B | 1.021 mq |
| altezza massima consentita | 9,00 metri |
| rapporto di copertura (Rc) | 30% |
| dotazione arborea | 20% |
| destinazione urbanistica | edilizia residenziale |

* indice di edificabiltà (0,35 mq/mq) potrà essere incrementato fino 15% acquistando il volume dal registro dei diritti edificatori comunale.

### Strumento attuativo

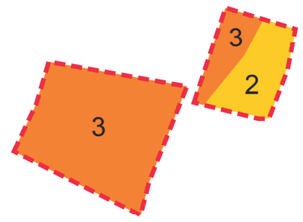
a) Piano attuativo b) permesso di costruire convenzionato
c) semplice titolo abilitativo qualora dimostrata l'urbanizzazione dell'area

### Classe di fattibilità ecologica (D.G.R. 7/6645/2001)

**2** Fattibilità con modeste limitazioni.

Zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

**3** Fattibilità con consistenti limitazioni




La classe comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità / vulnerabilità individuate e per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi o opere di difesa.

## ESTRATTO PGT

## LINEE GUIDA DI PROGETTO

### Linee guida

- L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo o delle altre modalità concesse dalla scheda d'ambito, tenendo conto del tessuto edificato limitrofo. L'altezza massima consentita non sarà comunque superiore ai 9,00 metri.
- Particolare attenzione sarà data all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione al contesto ambientale. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle eventuali presenze arboree di pregio.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bio-architettura. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare nelle classi energetiche A o B.
- Le nuove costruzioni dovranno osservare le distanze dall'asse stradale e dai confini di proprietà così come prescritto dalla normativa di Piano.

## SCHEMA DI PROGETTO

Ipotesi di intervento

SLP realizzabile = 452 mq

edificio
mq 50+50 x n°2 piani
200 mq

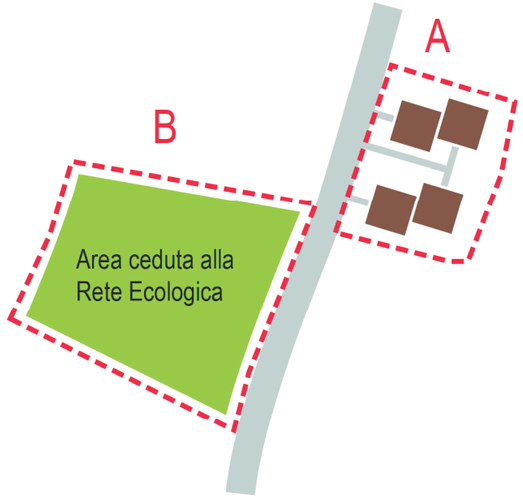
+

edificio
mq 50+50 x n°2 piani
200 mq

Per l'ambito di trasformazione (AT3 A) sarà possibile realizzare 452 mq di superficie lorda di pavimento.

Abitanti teorici insediabili:
452mq x 3 = 1.357 mc / 150 = 9 ab

La superficie relativa all'ambito di trasformazione AT 3B sarà invece ceduta alla Rete Ecologica e disciplinata dalla normativa di Piano relativa agli ambiti afferenti agli ambiti ad elevata naturalità -V2 (art.58 delle NTA del Piano delle Regole)



Revisione ambito di riqualificazione PGT vigente

# ARI 1 - depuratore

## INQUADRAMENTO DELL'AREA

| Descrizione dell'ambito di trasformazione | |
|---|---|
| localizzazione | Ambito di trasformazione posto lungo la sponda del lago nella parte ovest del Comune. Comprende un tratto dell'Antica Regina. |
| stato di fatto | L'ambito di trasformazione si configura attualmente come un'area boscata caratterizzata dalla presenza del depuratore comunale. |

## OBIETTIVI

- In occasione della Variante di Piano viene proposta una ridefinizione dell'Ambito di riqualificazione e la cessione alla Rete Ecologica di una parte della superficie in oggetto. In particolare, l'ambito viene suddiviso in due sub-aree.
- La porzione posta ad ovest (ARI 1B) viene eliminata e l'area ceduta alla Rete Ecologica e la relativa superficie (4500 mq) viene ricondotta nel residuo di Piano utilizzabile per espansioni secondo quanto stabilito dall'allegato 3 del Piano delle Regole "Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori".
- Le previsioni per l'ambito ARI 1A definite attraverso il PGT vigente vengono confermate e l'ambito ridimensionato su una superficie di 11.000mq

## ESTRATTO CATASTALE

| Mappali interessati dall'intervento | |
|---|---|
| mappali | ARI 1A (8432-8433-7989-7991-7992-8648-993-768-8916-8915-8914-767-766) ARI 1B (769-8976-8435-8434-8649) |

## PARAMETRI URBANISTICI

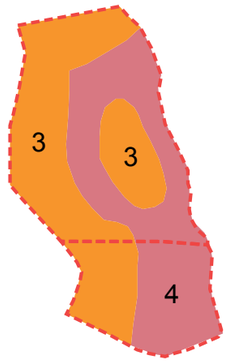
### Dati di progetto

| | |
|---|---|
| superficie territoriale (St) | 15.562 mq (ARI1 A + ARI 1 B) |
| superficie territoriale ARI 1 A | 11.025 mq * |
| superficie territoriale ARI 1 B | 4.537 mq |
| destinazione urbanistica | attrezzature pubbliche |

* L'ambito ARI1 A, genera un volume virtuale (ambito di "decollo") che sarà registrato nel Registro dei diritti edificatori comunale (allegato n°3 al PdR) e disponibile alla vendita.

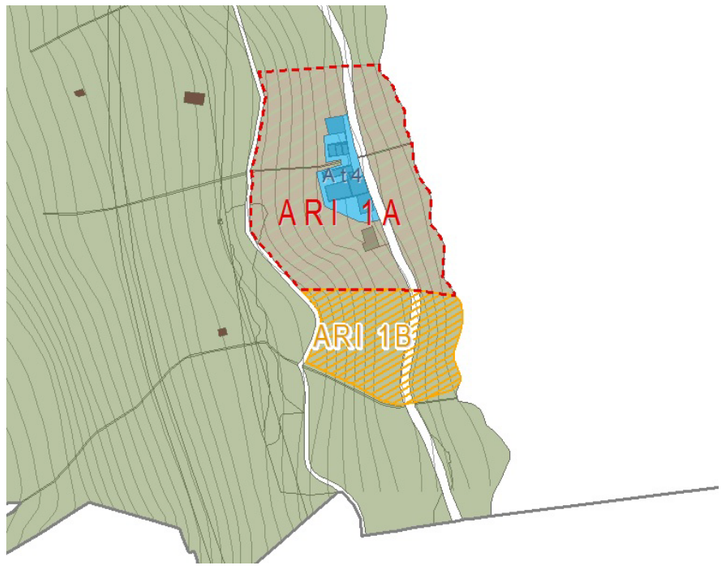
### Classe di fattibilità ecologica (D.G.R. 7/6645/2001)

| | |
|---|---|
| 3 | Fattibilità consistenti limitazioni. |
| | La classe comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità / vulnerabilità individuate e per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi o opere di difesa. |
| 4 | Fattibilità con gravi limitazioni |




La classe comprende le zone in cui l'alta pericolosità / vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio.

## ESTRATTO PGT

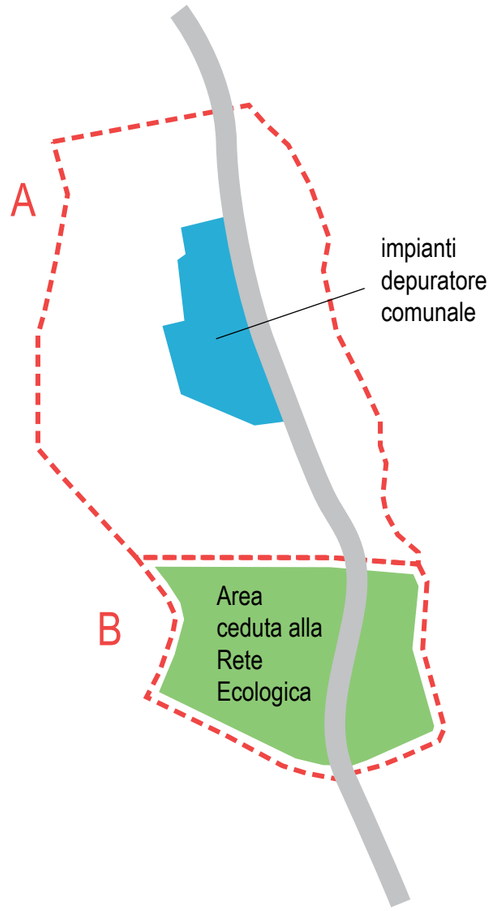



## LINEE GUIDA DI PROGETTO

### Linee guida

- In occasione della Variante di Piano viene proposta una ridefinizione dell'Ambito di riqualificazione previsto entro le previsioni di Piano del PGT e la cessione alla Rete Ecologica di una parte della superficie in oggetto.
  In particolare, l'ambito viene suddiviso in due sub-aree.

  La porzione posta ad ovest (ARI 1B) viene eliminata dal perimentro dell'ambito di riqualificazione e l'area ceduta alla Rete Ecologica e la relativa superficie (4500 mq) viene ricondotta nel residuo di Piano utilizzabile per espansioni.

  Le previsioni per l'ambito ARI 1A definite attraverso il PGT vigente vengono confermate e l'ambito ridimensionato su una superficie di 11.000 mq disciplinati dalla normativa di Piano relativa agli ambiti afferenti agli "ambiti di significato ambientale - RA (art.50 delle NTA del Piano delle Regole)

  In particolare, per la porzione ARI 1A sono previsti interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti per un uso ricreativo comprendendo la realizzazione di eventuali accessi a lago.