INDICE

1.	STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag. 1
2.	CONTESTO AMBIENTALE ED OBBIETTIVI	pag. 2
3.	DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	pag. 3
4.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 4
5.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI	pag. 7
6.	ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag. 8
7.	RELAZIONE AGRONOMO FORESTALE	pag. 9
8.	IMPEGNATIVA SUGLI SCARICHI	pag. 13

1. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il Comune di Vertemate con Minoprio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 15/01/2009 e successiva Deliberazione di Consiglio n. 33 del 15/12/2010.

Le aree aggetto del progetto urbanistico, costituiscono nel loro complesso l'ambito di piano attuativo denominato comparto T2 i cui parametri edificatori risultano:

- Superficie territoriale mq. 7.200
- SLP max mq. 1.800
- Aree per servizi da cedere mq. 1.965

Il progetto urbanistico, in variante al PGT, prevede la riperimetrazione del comparto con lo stralcio dell'area di cui al mappale 1117 di mq. 220 previa specifica richiesta da parte della proprietà; la SLP assegnata al comparto T2 dal PGT è stata proporzionalmente ridotta in ragione della quota millesimale del mappale 1117.

I parametri edificatori del comparto T2, come da piano attuativo in variante al PGT risultano:

- Superficie territoriale mq. 6.775
- SLP max mq. 1.745
- Aree per servizi da cedere mq. 1.965,00
- Area per allargamenti stradali mq. 130,00

2. CONTESTO AMBIENTALE ED OBBIETTIVI

L'area interessata dal PA è localizzata a nord-est dell'abitato di Vertemate con Minoprio, con accessibilità a sud da via Abbazia. L'ambiente si presenta degradante da ovest ad est con un dislivello di circa mt. 10,00, caratterizzato da due balze con un dislivello di circa mt. 1,50.

L'area è ben esposta al sole durante tutta la giornata; non vi sono problemi di contenimento del terreno, né di consolidamento o drenaggio.

L'area per servizi in cessione è classificata in zona tampone di primo livello.

Il confine ad est del comparto è individuato dal torrente Rì; il Piano delle Regole ne individua la relativa fascia di rispetto pari a mt. 5 dall'asse, regolamentandone l'edificazione all'art. 75 della Relazione Illustrativa.

Gli obbiettivi posti alla base del PA riguardano essenzialmente la razionalità dell'assetto urbanistico da conferire al nuovo insediamento, la fattibilità della sua attuazione sul piano operativo ed economico, nonché il corretto inserimento ambientale, in rapporto al contesto in cui collocare gli interventi previsti.

La scelta dell'organizzazione dell'area, della localizzazione dei nuovi impianti, la dimensione di questi, l'articolazione dei servizi urbanizzativi, ecc.. è strettamente legata alla morfologia del terreno e si pone nell'ottica di consentire una reciproca autonomia degli stessi in ordine ai tempi e modalità di attuazione del PA.

In merito alla salvaguardia ambientale, il progetto di PA cerca di evitare modifiche alla natura del luogo con eccessivi movimenti di terra o alterazioni negative, proponendosi di adeguare i nuovi impianti residenziali alla situazione ambientale esistente, pur nella consapevolezza che ogni intervento inevitabilmente ne costituisce una modifica irreversibile.

Il progetto di PA fornisce indicazioni e prescrizioni in tale direzione, che tuttavia dovranno essere verificate e controllate nella loro attuazione in sede di approvazione dei progetti esecutivi dei singoli edifici e delle opere da realizzare.

3. DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto di Piano Attuativo in variante al PGT prevede:

- riperimetrazione del comparto con stralcio dell'area di cui al Fg. 9 mappale n. 1117 di mq. 220;
- realizzazione di fabbricati ad uso residenziale su due livelli fuori terra oltre ad un piano interrato con tipologia parte a condominio e parte a villetta a schiera;
- allargamento a mt. 6,00 della sede stradale di via Abbazia sul fronte del piano attuativo con formazione di marciapiede da mt. 1,50 sul fronte opposto al PL in continuità con l'esistente;
- apprestamento, all'interno dell'area per servizi essenziali interni al comparto, di un parcheggio i cui stalli sono finiti con elementi in masselli autobloccanti prefabbricati in calcestruzzo sp. 8 cm carrabili;
- creazione di un camminamento in calcestre, all'interno della predetta area per servizi, che permette il collegamento pedonale fra la via Abbazia e la stradina posta a nord del comparto T2;
- estensione e potenziamento dei sottoservizi tecnologici lungo via Abbazia sul fronte del piano attuativo fino all'inizio dell'area in cessione esterna al comparto.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione consistono nella formazione di:

- allargamento sede viaria;
- rete caditoie per raccolta acque bianche;
- rete di distribuzione di energia elettrica;
- rete idrica;
- marciapiede Via Abbazia;
- area a parcheggio in autobloccanti carrabili;
- rete illuminazione pubblica area a parcheggio;
- camminamento in calcestre;

Sede viaria

E previsto l'allargamento a mt. 6,00 della sede stradale di via Abbazia sul fronte del piano di lottizzazione, oltre ad un marciapiede di mt. 1,50 sul fronte opposto al PL in continuità con l'esistente; la sede viaria sarà realizzata con cassonetto da 40 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato dallo spessore variabile, strato in conglomerato bituminoso tipo Tout-Venant dello spessore di cm. 10 e tappeto anti usura di cm. 3.

Il marciapiede sarà realizzato con cassonetto da 40 cm composto da materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato in spessore variabile, sottofondo in cls da 10 cm e tappeto anti usura di cm. 3.

Rete caditoie per raccolta acque bianche

Lungo tutto il tracciato stradale verranno realizzate una serie di caditoie per lo smaltimento delle acque piovane, che si innesteranno nella tubazione esistente di via Abbazia mediante una tubazione in PVC serie pesante del diametro di Ø160 collegata ai pozzetti sifonati dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250.

Rete elettrica

E' prevista la realizzazione di una linea interrata di BT e MT con tubazioni in PVC rigido Ø160 BT, pozzetti di ispezione cm. 60x60 con chiusino in ghisa D400. lungo via

Abbazia sul fronte del piano attuativo fino all'inizio dell'area in cessione esterna al comparto.

Rete idrica

E' prevista la realizzazione di un collettore in PEAD Ø110 in derivazione dalla rete idrica comunale DN80 di via Roma fino all'inizio dell'area in cessione esterna al comparto ; l'impianto esistente DN63 lungo via Abbazia verrà dismesso con collegamento delle utenze esistenti sulla nuova linea.

Marciapiede Via Abbazia

Il marciapiede sarà realizzato con cassonetto da 30 cm composto da materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, sottofondo in cls da 10 cm e tappeto anti usura di cm. 3.

Area a Parcheggio

E' prevista, all'interno dell'area per servizi essenziali interni al comparto, la realizzazione di un parcheggio i cui stalli sono finiti con elementi in masselli autobloccanti prefabbricati in calcestruzzo sp. 8 cm carrabili, con sottofondo in materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni dello spessore di 30 cm e successivo strato di ghiaia di media pezzatura proveniente da cava o materiale proveniente da scavi, riciclato di demolizione per preparazione fondo di posa dello spessore di 5 cm ;

Rete di illuminazione pubblica

Nell'area a parcheggio è prevista realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica con la posa di tubo corrugato Ø110 rinfiancato in cls , esecuzione di n. 2 fondazioni per l'alloggiamento dei pali; predisposizione del manufatto per l'alloggio della fornitura di illuminazione pubblica e del quadro di comando; n. 2 centri luminosi con proiettori a Led su sostegni conici da 6 mt f.t.

Camminamento in calcestre

Verrà realizzato un camminamento in calcestre, all'interno della predetta area per servizi, che permetterà il collegamento pedonale fra la via Abbazia e la stradina posta a nord del comparto T2; con sottofondo in materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni dello spessore di 20 cm e strato successivo di ghiaia di media

pezzatura proveniente da cava o materiale proveniente da scavi, riciclato di demolizione per preparazione fondo di posa dello spessore di 5 cm ;

5. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Si intendono richiamate ed applicate le indicazioni e le prescrizioni di cui alle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

6. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in ragione delle tariffe attualmente in vigore, in relazione alle volumetrie da edificare.

mc. 5.235 x €/mc. 8,00 = € 41.880

mc. 5.235 x €/mc. 10,00 = € 52.350

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti risulta essere pari ad € 94.230 inferiore al valore di € 94.790,81 delle opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione.

In particolare, visto quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R. 7/2010, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, siano esse primarie che secondarie, consente lo scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

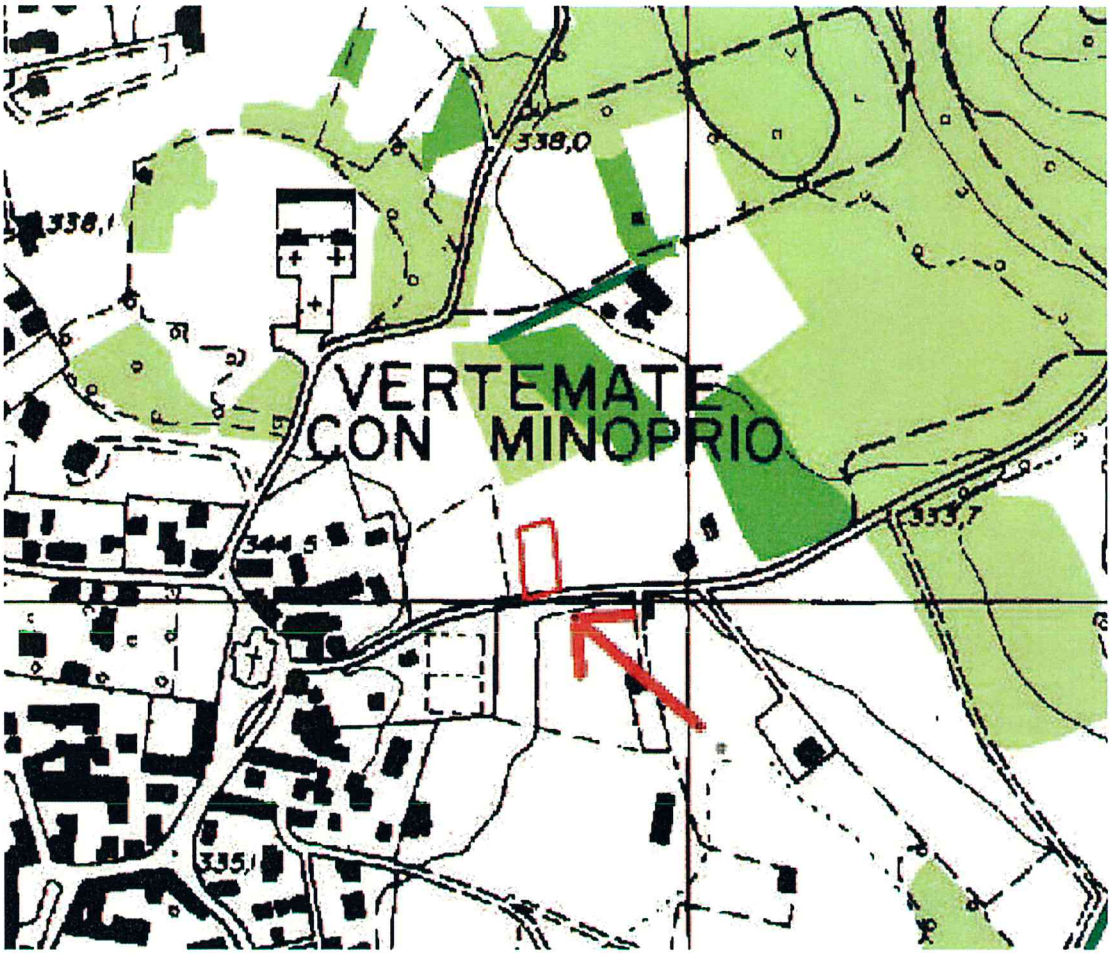
7. RELAZIONE AGRONOMO FORESTALE

SIGNIFICATO DELLA FORMAZIONE ARBOREA DI VIA ABBAZIA, VERTTEMATE CON MINOPRIO, MAPPALE 1474.

In comune di Vertemate con Minoprio, in Via Abbazia, sul mappale 1474, è presente un nucleo di vegetazione prevalentemente arborea, composto soprattutto da piante di faggio piantate ordinatamente, forse il residuo di una precedente attività vivaistica, che interessa marginalmente anche i mappali 314 e 652 .

L'estensione di questa formazione è di circa 1200 metri quadri: le dimensioni di questo nucleo di vegetazione sono quindi inferiori alla dimensione minima di 2000 metri quadri richiesta per l'attribuzione della definizione di bosco dall'art. 42 della l.r.31/2008.

Si evidenzia che anche il Piano di Indirizzo forestale della Provincia di Como, già adottato e sottoposto al parere obbligatorio di Regione Lombardia (Decreto n.939 del 15/02/2016 della Direzione Generale Agricoltura) e di imminente approvazione definitiva da parte della Provincia (entro la fine del mese di marzo 2016) non comprende questa area all'interno della superficie forestale.



LEGENDA

- confini del territorio oggetto del piano
- parco regionale
- bosco
- formazione arborea lineare
- altre formazioni arboree

Estratto dalla tavola "Perimetrazione dei boschi" del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como

Pertanto un eventuale intervento di rimozione della vegetazione e di trasformazione dell'uso del suolo non è soggetto ad alcuna procedura autorizzativa per quanto concerne la normativa forestale. Né si rilevano qiui altri vincoli inerenti la tutela della vegetazione arborea non forestale..

10 marzo 2016

Michele Cereda, Dottore Forestale

8. IMPEGNATIVA SUGLI SCARICHI

IMPEGNATIVA SUGLI SCARICHI

VERTEMATE CON MINOPRIO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 VIA ABBAZIA

I sottoscritti:

- Bernasconi Alessandra, nata a Vertemate con Minoprio (Co) il 08/09/1962, residente a Vertemate con Minoprio (Co) via Salvo d'Acquisto 2, C.F. BRN LSN 62P48 L792C;

- Bernasconi Emma, nata a Vertemate con Minoprio (Co) il 26/07/1966, residente a Vertemate con Minoprio (Co) via Risorgimento 45, C.F. BRN MME 66L66 L792D;

- Cappelletti Luigi, nato a Como il 18/12/1967, residente a Fino Mornasco (Co) via Michelangelo Buonarrotti 49, C.F. CPP LGU 67T18 C933C;

- Cappelletti Paolo, nato a Como il 06/01/1973, residente a Vertemate con Minoprio (Co) via Roma 70, C.F. CPP PLA 73A06 C933H;

- Villa Stefano. nato a Rebbio (Co) il 21/01/1934, residente ad Appiano Gentile (Co) via Monte Resegone 8, C.F. VLL SFN 34A21 H208K;

- Villa Alessandro, nato a Como il 30/10/1964, residente ad Appiano Gentile (Co) via Monte Resegone 8, C.F. VLL LSN 64R30 C933V;

- Villa Claudio, nato a Como il 25/09/1974, residente ad Appiano Gentile (Co) via Monte Resegone 8, C.F. VLL CLD 74P25 C933C;

- Villa Mauro, nato a Como il 22/02/1967, residente ad Appiano Gentile (Co) via Petagna 10, C.F. VLL MRA 67B22 C933D;

SI IMPEGNANO

per sé ed aventi causa, ad adottare tutti gli accorgimenti previsti dal T.U. sulla tutela delle acque di cui al D. Lgs. 152/99, dalla LR 26/03 e dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 2.

Guanzate, lì 18/07/2016

Bernasconi Alessandra _____

Bernasconi Emma _____

Cappelletti Luigi _____

Cappelletti Paolo _____

Villa Stefano _____

Villa Alessandro _____

Villa Claudio _____

Villa Mauro _____