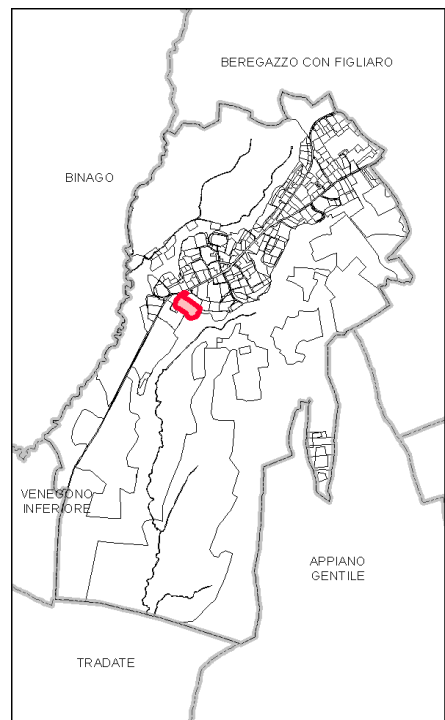
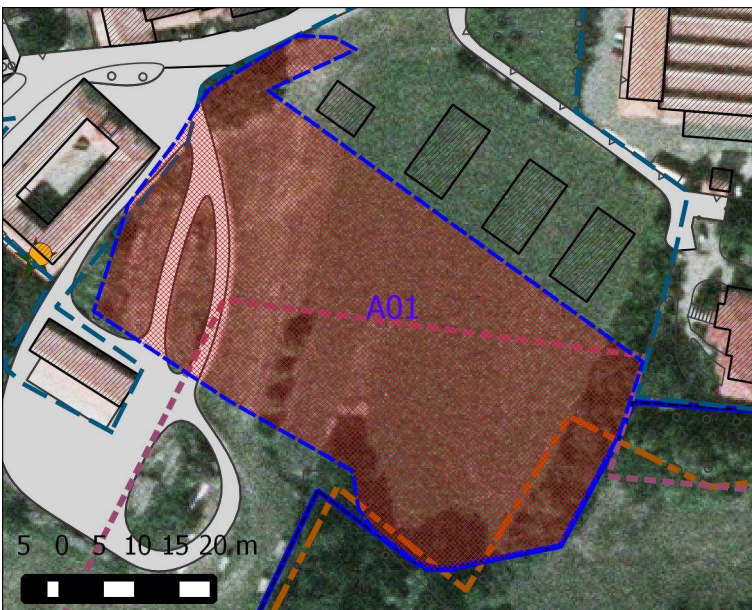
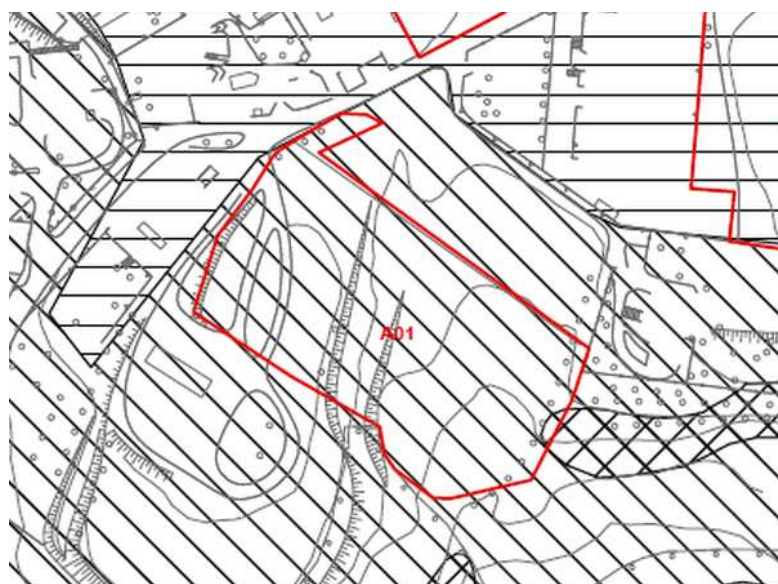


11.1 Ambito di trasformazione urbanistica AT01

Ubicazione: Via San Martino





Legenda

Ambiti di trasformazione

Fattibilità geologica

	Classe 1
	Classe 2
	Classe 3
	Classe 4

Definizione

L'area in esame è posta a sud del territorio comunale e risulta prospiciente a via San Martino, direttrice che attraversa l'intero territorio comunale. Tale area si colloca ai margini del territorio urbanizzato e confina per gran parte con il verde del Parco Pineta.

L'accesso principale all'area è consentito attualmente attraverso via San Martino.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere prevalentemente residenziale, pur non mancando edifici di carattere produttivo e servizi. Le tipologie sono differenziate: prevale la corte nell'ambito del centro storico, ma sono anche presenti edifici in linea, a schiera, aggregati e ville.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come area a standard destinata a parcheggio, a verde, gioco e sport. Gli standard previsti dallo strumento urbanistico vigente non risultano attuati e la destinazione attuale del fondo è agricola.

Attualmente, sulla base delle cartografie del PTCP di Como vigente (...), ai sensi dell'art. 38 delle NTA l'area risulta urbanizzata. Pertanto, l'eventuale trasformazione a scopi edificatori (edilizia residenziale) non incide nel calcolo del L.A.E. (Limite Ammissibile di Espansione).

La presenza della Cascina Fabbrica impone che venga mantenuta una fascia di rispetto di 100 metri per eventuali edificazioni.

Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:

Per le limitazioni di carattere paesistico/ambientale si intende riportato quanto prescritto dalla normativa vigente del PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate in merito alle distanze prescrittive da rispettare dalla vicina Cascina Fabbrica.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare.

Si prescrive inoltre la distanza dal limite del bosco esistente al margine est di larghezza non inferiore a 10 ml così come indicato nell'estratto planimetrico quale zona filtro.

Obiettivi dell'intervento:

Sistema a destinazione residenziale a completamento di un'importante area di frangia a ridosso del tessuto urbanizzato;

- realizzazione di una viabilità interna all'ambito in connessione con quella già esistente (via San Martino);
- realizzazione di una fascia di verde di mitigazione a bordo strada;
- realizzazione di una fascia di verde di interposizione tra il nuovo edificato e l'area verde;
- realizzazione di alberature a compensazione di quelle esistenti eventualmente abbattute.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto. Mitigazione dell'impatto della nuova edificazione residenziale attraverso opportuni accorgimenti quali la limitazione visiva degli edifici e l'introduzione di adeguati spazi filtro ad alto contenuto vegetazionale. Inoltre particolare attenzione ai caratteri tipologici della parte riservata all'insediamento delle attività residenziali, in quanto limitrofa ad ambiti di elevata naturalità quali il Parco Pineta e di elevato valore storico-paesistico quali la Cascina Fabbrica. Un ulteriore elemento di valutazione della qualità architettonica è da ricercarsi nella previsione di un percorso ciclo-pedonale complementare della Ciclovia dei Laghi.

L'ambito di trasformazione verrà attuato a mezzo di pianificazione esecutiva con tipologia adeguata al sistema insediativo (Piano di Lottizzazione residenziale). Le urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere attuate mediante convenzione ed eseguite entro l'ambito definito di concentrazione volumetrica, ad esclusione della strada di collegamento che si diparte dalla via San Martino e delle reti tecnologiche di collegamento a quelle esistenti. Nell'ambito della pianificazione attuativa potrà essere prevista la monetizzazione.

L'orientamento morfologico di aree ed edifici dovrà essere allineato all'edificazione esistente dei lotti limitrofi. Le altezze edifici sono quelle stabilite nella scheda dei parametri edilizi.

Previsioni e prescrizioni particolari

Cessione delle aree contrassegnate da (A) per una superficie complessiva di mq 6.735. Trasformazione dell'ambito contrassegnato con (B) per una superficie pari a mq 2907 in area edificabile a concentrazione volumetrica con destinazione residenziale. Formazione/sistemazione di una strada di penetrazione con allargamento fino a m 7.50 con costituzione marciapiede nonché alberatura di bordo strada. La strada di proprietà dovrà essere mantenuta ad uso pubblico.

Si prevede l'edificazione di un tipo edilizio il cui inserimento sia consono all'edificato esistente e compatibile con i caratteri morfologici e ambientali dell'area. Pertanto, dovranno costituirsi edifici con altezza massima di due piani abitabili, tali da non superare l'altezza massima di m 7.50, comprensiva di sottotetto non abitabile. Le tipologie realizzabili potranno essere ville bifamiliari, case a schiera o piccoli edifici condominiali di massimo 4 unità abitative. Si prescrive pertanto un indice territoriale (riferito alla superficie totale dell'ambito) pari a 0.40 mc/mq. La volumetria risultante di mc 4098 dovrà concentrarsi nell'area contrassegnata con (B) secondo quanto prescritto, determinando un indice fondiario di 1.41 mc/mq.

L'intervento di carattere compensativo consentirà il miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari e riqualificazione degli esistenti a servizio dell'isolato e del tessuto storico circostante. L'acquisizione a patrimonio comunale dell'ambito contrassegnato con (A) consentirà il miglioramento delle condizioni ambientali e di fruizione dei servizi.

La possibilità edificatoria dell'ambito contrassegnato con (B) potrà realizzarsi in subordine e previa l'acquisizione gratuita da parte del comune dell'area contrassegnata con (A) la quale verrà mantenuta a verde e libera da eventuali strutture in grado di alterare il cono visuale per quanto citato nelle prescrizioni generali.

Componente geologica - Fattibilità

L'area ricade in Classe 2:

Classe 2

Fattibilità con modeste limitazioni –

Aree pianeggianti o debolmente acclivi con discrete/buone caratteristiche geotecniche

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

Sintesi caratteri area: in questa classe sono ricomprese vaste porzioni del territorio comunale in corrispondenza di aree pianeggianti o moderatamente acclivi in cui prevalgono i terreni di origine fluvioglaciale; tali ambiti sono contraddistinti da terreni aventi mediamente buone qualità geotecniche, pur con variabilità laterali della composizione granulometrica, ed un grado basso della vulnerabilità degli acquiferi. Non sono presenti particolari problematiche geologiche, geomorfologiche o idrogeologiche.

Geologia: depositi fluvioglaciali o morenici

Geomorfologia:

- processi: aree stabili con attività nulla o arealmente limitata
- acclività: da bassa a media (acclività media compresa tra 5 e 20°)

Idrogeologia: falda non interagente con la porzione più superficiale del suolo; localmente possibile formazione di falde sospese

Geotecnica: caratteristiche buone o discrete a partire mediamente da 2÷3 m dal p.c.

Caratteri limitanti: possibili locali condizioni geotecniche sfavorevoli per la presenza di versanti con acclività prossima ai 20° e locali fenomeni di franosità superficiale legati al possibile innesco di fenomeni evolutivi della scarpata connessi in particolare alla regimazione delle acque superficiali.

Specifiche costruttive interventi edilizi: sono ammissibili tutte le categorie di opere edilizie e infrastrutturali (C.G.1 – C.G.2 – C.G.3).

Prescrizioni:

- Relazione geologica di fattibilità dell'intervento a corredo del progetto.
- Relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/08.

Contenuti obbligatori della relazione geologica:

- Valutazione della capacità portante del terreno in relazione con l'influenza diretta dell'opera, della presenza di sedimenti coesivi, di eventuali cedimenti sotto carico, mediante prove e misure dirette dei parametri geotecnici con strumenti di tipo convenzionale (prove in sito o laboratorio).
- Nel caso di opere che prevedano la realizzazione di vani interrati e l'effettuazione di scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo.
- Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche previsto in progetto e della sua compatibilità con la situazione geologica locale.
- Indicazioni sui sistemi di drenaggio – impermeabilizzazione delle strutture interrate.

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

Descrizione Ambito	Superfici e ambito [mq]	I _f [mc/mq]	Destinazione Tipologia ambito	V _{max} [mc]	Altezza massima H [m]	SLP max [mq]	R.C. max %	SLP max premiale [mq]
A	6735,45	(*)	Aree per servizi pubblici (verde – Recupero ambientale)	-				
B	2906,67	1.41	Area edificabile a destinazione residenziale	4.098,4	7.50	-	40	
C	646,39		Strada e/o marciapiede	-				
Totale	10288,51	0.40 (lt)						

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi