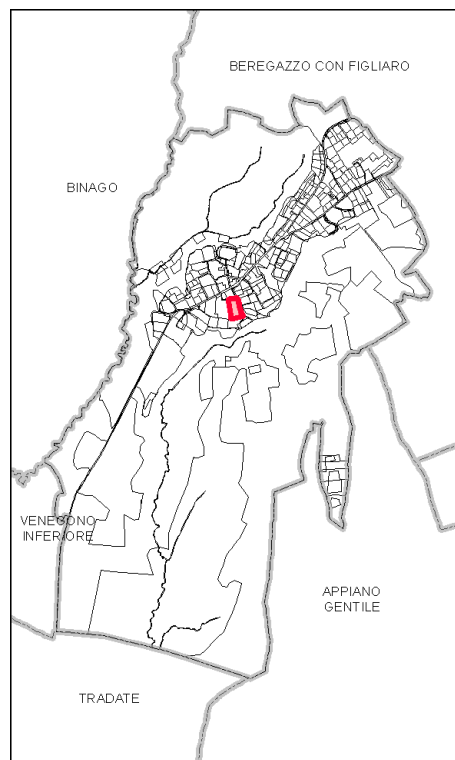
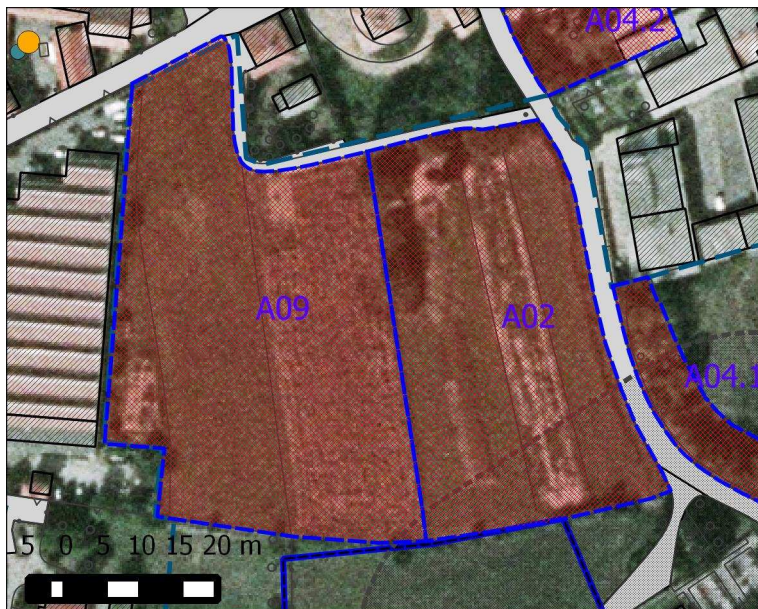
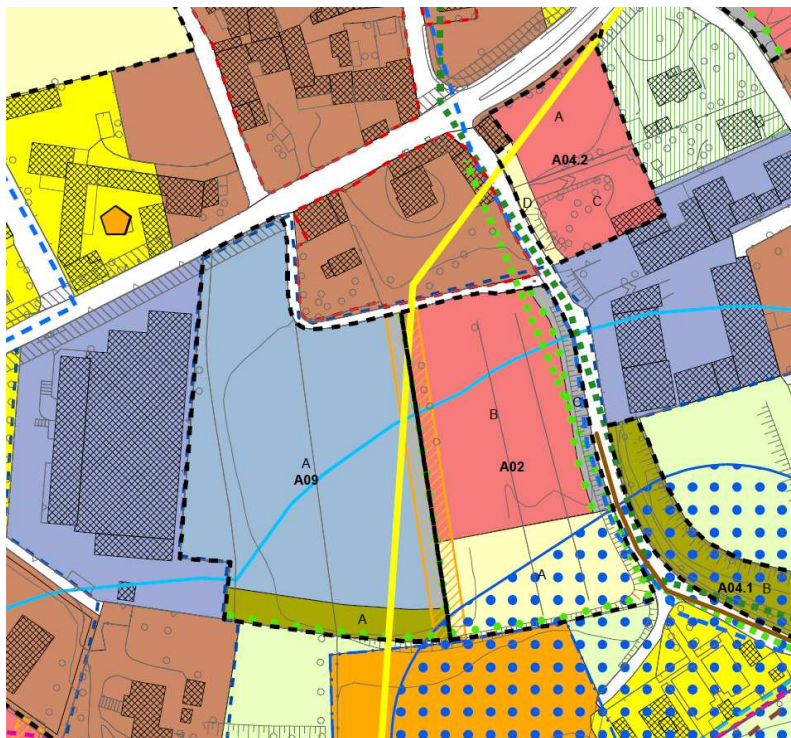
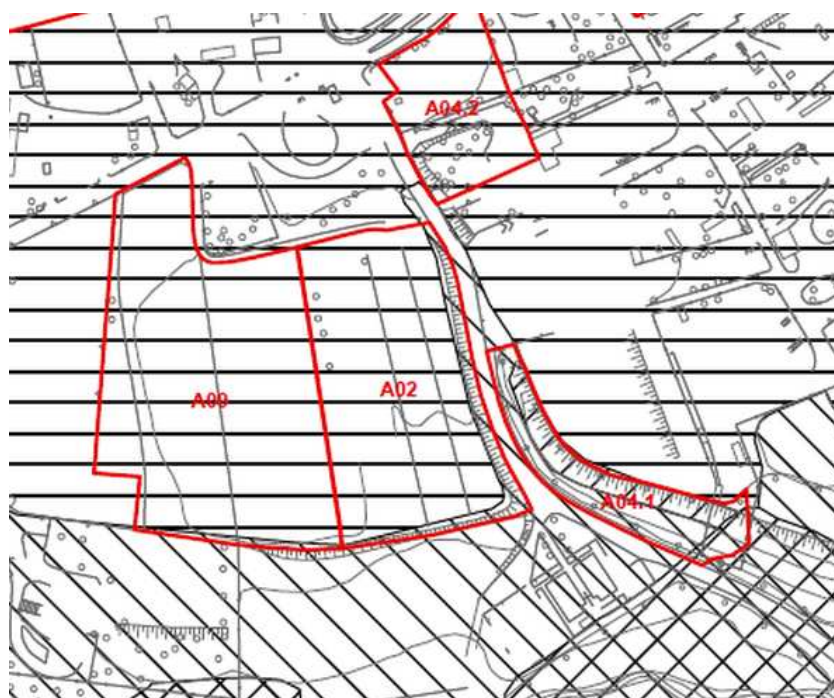


## 11.2 Ambito di trasformazione urbanistica AT02 - MODIFICATO

Ubicazione: Via Cimitero





### Legenda

Ambiti di trasformazione

### Fattibilità geologica

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; vertical-align: middle;"></span>                                                                                                                                                                                          | Classe 1 |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); vertical-align: middle;"></span>                                                                                        | Classe 2 |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); vertical-align: middle;"></span>                                                                                       | Classe 3 |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px), repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); vertical-align: middle;"></span> | Classe 4 |

### Definizione

L'Area in esame è posta prossimità dell'area cimiteriale, in Via Cimitero ai margini della fascia di rispetto cimiteriale. L'ambito confina a sud con il cimitero, a nord con area già urbanizzata corrispondente al centro storico del paese, a est con la strada comunale di accesso al cimitero.

### Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come area D2 – zona attività produttiva di espansione, destinata quindi a insediamenti industriali e sottoposta a pianificazione attuativa. L'uso attuale del fondo è agricolo.

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 dell'insediamento industriale impone che venga mantenuta una fascia di rispetto e interposizione tra l'area industriale esistente il nuovo insediamento residenziale.

### 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.

### Obiettivi dell'intervento:

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

- allargamento della strada di collegamento con il cimitero (Via Cimitero) per la parte interessata dall'intervento;
- realizzazione di una fascia di verde di mitigazione costituita da filare di alberatura a bordo strada;
- realizzazione di una fascia di verde di interposizione tra il nuovo edificato e la rimanente area a destinazione industriale;
- realizzazione di parcheggio limitrofa all'area di rispetto cimiteriale.
- Integrazione e mantenimento dei filari arborei esistenti lungo il perimetro sud dell'area.

## Previsioni

L'intervento di carattere perequativo e compensativo consentirà il miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari e riqualificazione degli esistenti a servizio non solo dell'isolato e del tessuto storico circostante ma anche dell'insediamento in progetto; l'acquisizione a patrimonio comunale dell'ambito contrassegnato con (A) e (C) consentirà il miglioramento dell'offerta di parcheggio nell'area cimiteriale.

La formazione dell'area a parcheggio consentirà anche ulteriore servizio al sistema di fruizione del Parco Pineta

## Previsioni e prescrizioni particolari

Si prevede la cessione gratuita delle aree contrassegnate da (A) e (C) per una superficie complessiva di mq 2330. Trasformazione dell'ambito contrassegnato con (B) in area edificabile a concentrazione volumetrica di mc 4058,00 ca e compensazione ambientale con piantumazione di alberatura per una profondità di almeno 10 ml, lungo il lato ovest a separazione con le aree a prevalenza artigianale. Dovrà essere rispettata una fascia di in edificabilità di separazione delle due destinazioni urbanistiche secondo le norme e i parametri vigenti.

Formazione/sistemazione strada esistente con allargamento fino a mt 7.50 con realizzazione di marciapiede nonché alberatura di bordo strada e illuminazione pubblica.

Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.

L'area individuata confinante con la strada esistente dovrà garantire una piantumazione a contenimento della nuova area edificabile e disposta a filare per tutto il tratto prospiciente la Via Cimitero.

Le aree che ricadranno in zona di rispetto cimiteriale potranno essere unicamente destinate a parcheggio e/o lasciate a verde di mitigazione.

Dovrà ripristinarsi e mantenersi lungo il margine sud dell'ambito a confine con l'area a parcheggio in progetto il filare di alberi e garantire ampia piantumazione di mitigazione della superficie a parcheggio in ragione di un albero ogni 4 posti auto.

## Componente geologica - Fattibilità

L'area ricade in Classe 1:

### Classe1

Fattibilità senza particolari limitazioni –

Aree pianeggianti o debolmente acclivi con discrete/buone caratteristiche geotecniche

In questa classe ricadono le aree nelle quali non sono state riscontrate particolari condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori. Deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Sintesi caratteri area: in questa classe sono ricomprese quelle porzioni del territorio comunale in corrispondenza del nucleo urbanizzato originario contraddistinti da terreni con discrete caratteristiche geotecniche, perlomeno a partire, mediamente, dalla profondità di 2-3 m rispetto al p.c.. 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 nulla (acclività media < 5°)

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: non sono stati riscontrati caratteri limitanti.

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

Prescrizioni:

- Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

#### Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

| Descrizione Ambito | Superficie ambito [mq] | I <sub>f</sub> [mc/mq] | Destinazione Tipologia ambito                | V <sub>max</sub> [mc] | Altezza massima H [m] | SLP max [mq] | R.C. max % | SLP max premiale [mq] |
|--------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------|-----------------------|
| A                  | 1921,18                | (*)                    | Aree per servizi pubblici                    | -                     |                       |              |            |                       |
| B                  | 3467,85                | 1.17                   | Area edificabile a destinazione residenziale | 4057,4                | 7.50                  | -            | 30         |                       |
| C                  | 409,33                 | (*)                    | Strada e/o marciapiede                       |                       |                       |              |            |                       |
| Totale             | 5798,35                | 0.70 (It)              |                                              |                       |                       |              |            |                       |

(\*) Si rimanda al Piano dei Servizi