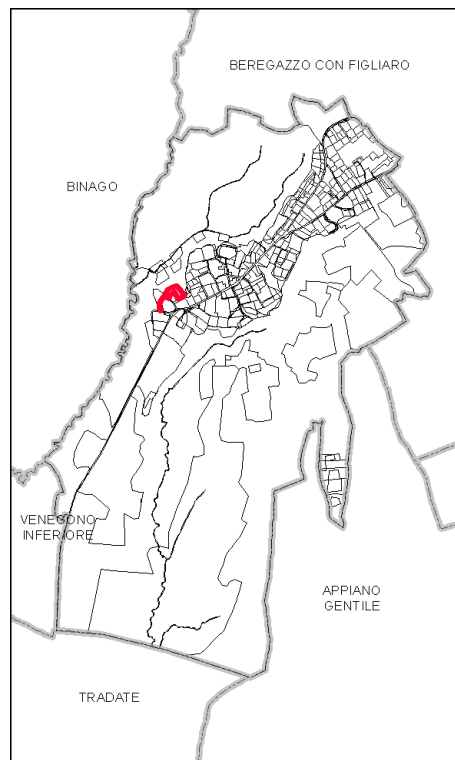
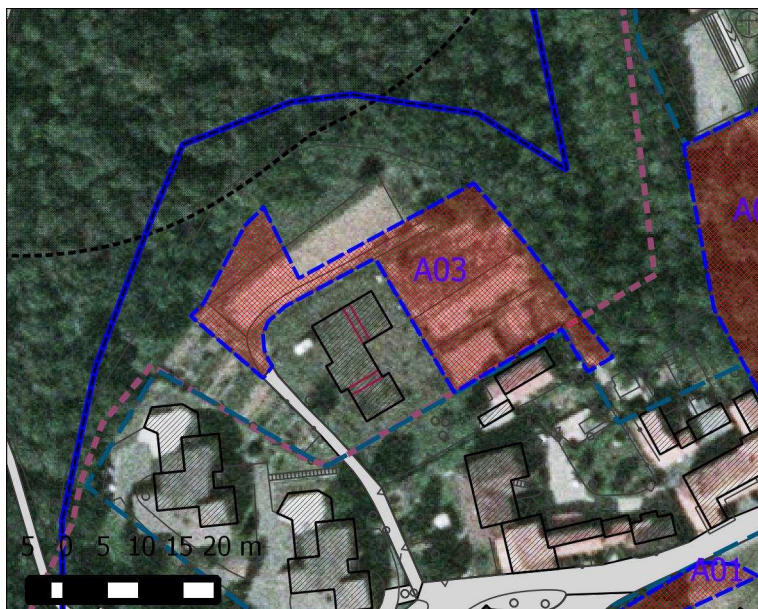
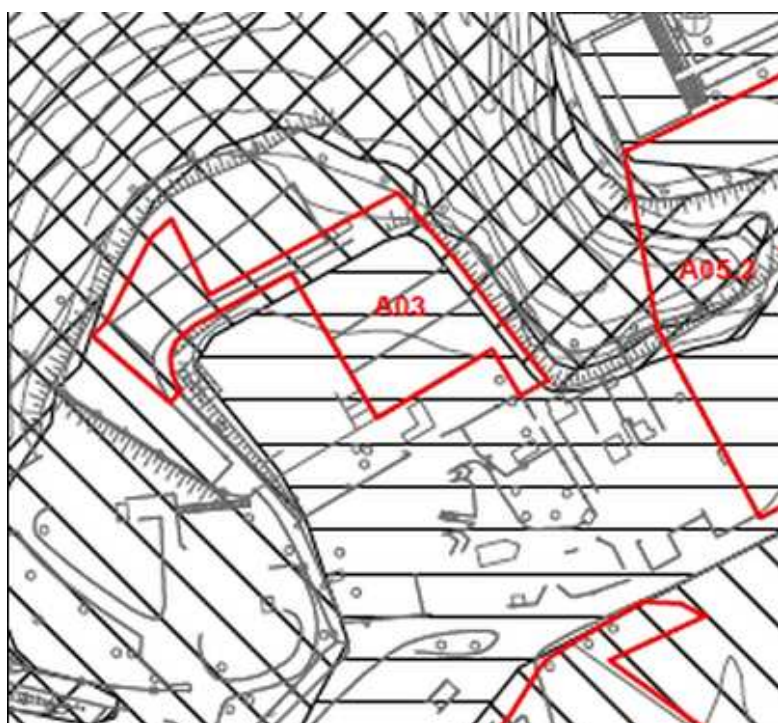


11.3 Ambito di trasformazione urbanistica AT03 - MODIFICATO

L'Ambito di Trasformazione AT03 è stato modificato in seguito al parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Como espresso con provvedimento dirigenziale n. 41 del 03/10/2013

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-ovest del centro edificato in adiacenza al perimetro esterno della cosiddetta zona ICO (zona di iniziativa comunale orientata).

L'area nella sua disposizione planimetrica confina a nord con il perimetro del Parco Pineta per il restante perimetro confina con aree di frangia già edificate quindi con territorio urbanizzato, alcune di recente completamento.

L'accesso principale all'area è consentito attualmente attraverso la Via San Martino con strada di calibro molto limitato a fondo cieco.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere prevalentemente residenziale, con alcuni edifici in linea a carattere condominiale. Le tipologie sono differenziate: prevale l'edificato in linea plurifamiliare, ma sono anche presenti, a schiera, aggregati e ville.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come area E1 – zona ad attività agricola. 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 parzialmente come parte della rete ecologica. Pertanto, l'eventuale trasformazione a scopi edificatori (edilizia residenziale) incide nel calcolo del L.A.E. (Limite Ammissibile di Espansione) e rientra nella sommatoria delle aree la cui trasformazione contribuisce all'erosione della Rete Ecologica così come definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.

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 e a quanto confermato nella Valutazione Ambientale Strategica.

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,

Obiettivi dell'intervento:

Sistema a destinazione residenziale a completamento di un'importante area di frangia a ridosso del tessuto urbanizzato non interessata da copertura boschiva;

- p) Miglioramento e razionalizzazione della viabilità interna di accesso esistente all'ambito in connessione con quella già esistente (via San Martino);
- q) realizzazione di alberature a compensazione di quelle esistenti eventualmente abbattute;
- r) realizzazione di una nuova strada di accesso all'ambito a cavallo del confine ICO al limite sud-ovest-nord dell'intervento con possibili percorsi alternativi in relazione a quanto riportato nell'elaborato grafico da valutarsi in sede di pianificazione attuativa;
- s) cessione area (C) con realizzazione area verde e parcheggio.

Prescrizioni per la progettazione

Trasformazione dell'ambito contrassegnato con (B) in area edificabile a concentrazione volumetrica di mc 722,6 e inglobamento dell'area già definita edificabile nel perimetro dell'ambito (A) a concentrazione volumetrica pari a 979 mc.

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.

L'intervento viabilistico in progetto dovrà essere realizzato prima dell'intervento edilizio di costruzione delle volumetrie.

La viabilità esistente, dovrà integrarsi con il nuovo tracciato stradale definito al margine nord e integrato con l'area a parcheggio in progetto secondo le prescrizioni del parere di compatibilità provinciale. L'ipotesi progettuale consentirà il mantenimento dell'accessibilità con il tracciato esistente.

La nuova strada, con relativa illuminazione pubblica, da realizzarsi a cura dei proponenti contestualmente all'edificazione della nuova area, consentirà complessivamente il miglioramento, con la realizzazione di nuovi servizi primari viabilistici e la riqualificazione degli esistenti a servizio dell'isolato.

Previsioni e prescrizioni particolari

Cessione delle aree contrassegnate da (C) e (D) per una superficie complessiva di mq 1329.

Trasformazione dell'ambito contrassegnato con (B) per una superficie pari a mq 547,43 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 prescrive pertanto un indice territoriale (riferito alla superficie totale dell'ambito) pari a 0.80 mc/mq. La volumetria risultante di mc 1701,5 dovrà concentrarsi in parte nell'area contrassegnata con (B) e (A) secondo quanto prescritto, determinando un indice fondiario di ca. 1.32 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.

L'acquisizione a patrimonio comunale dell'ambito contrassegnato con (C) consentirà il miglioramento delle condizioni ambientali e di fruizione dei servizi. Per l'area contrassegnata da (C) si dovrà prevedere la realizzazione di area verde e parcheggio a completamento della possibilità di fruizione del Parco Pineta.

La possibilità edificatoria dell'ambito contrassegnato con (B) potrà realizzarsi in subordine e previa l'acquisizione gratuita da parte del comune e realizzazione delle opere previste in convenzione dell'area contrassegnata con (C) per quanto citato nelle prescrizioni generali.

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.

Componente geologica - Fattibilità

L'area ricade in parte in Classe 1 e in parte in Classe 2.

Classe 1:

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..

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 interrato.

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

Descrizione Ambito	Superficie 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	741,61	1.32	Area edificabile a destinazione residenziale esistente	978,9	7.50		40	
B	547,43	1.32	Area edificabile a destinazione residenziale	722,6	7.50		40	
C	473,65	(*)	Aree per servizi pubblici: parcheggi					
D	695,96	(*)	Strada e/o marciapiede					
Totale	2458,66	0.80 (lt)		1701,5				

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi