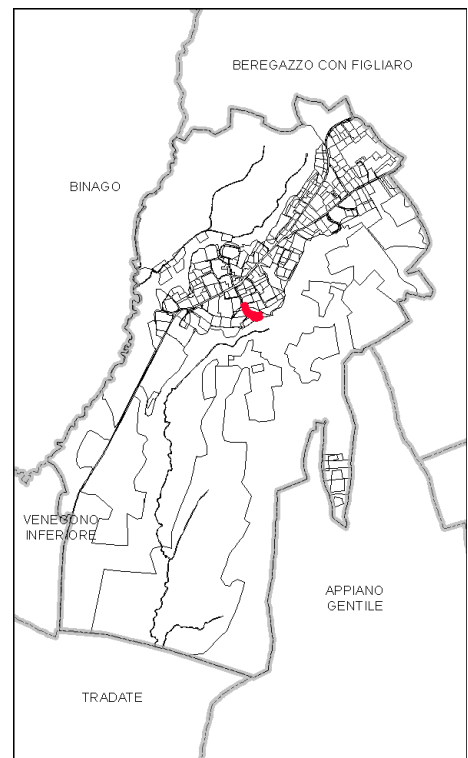
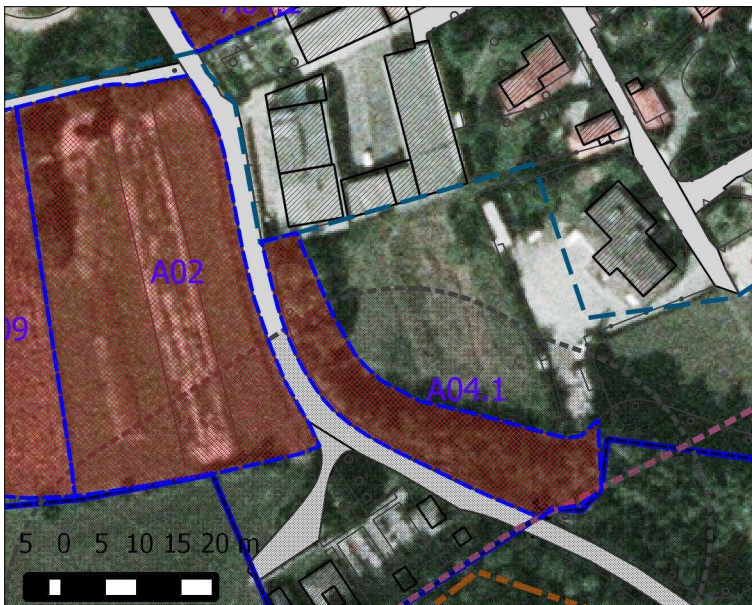
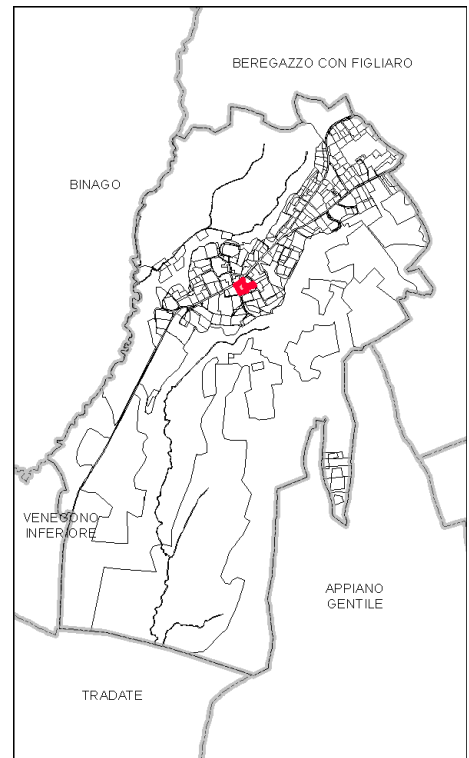
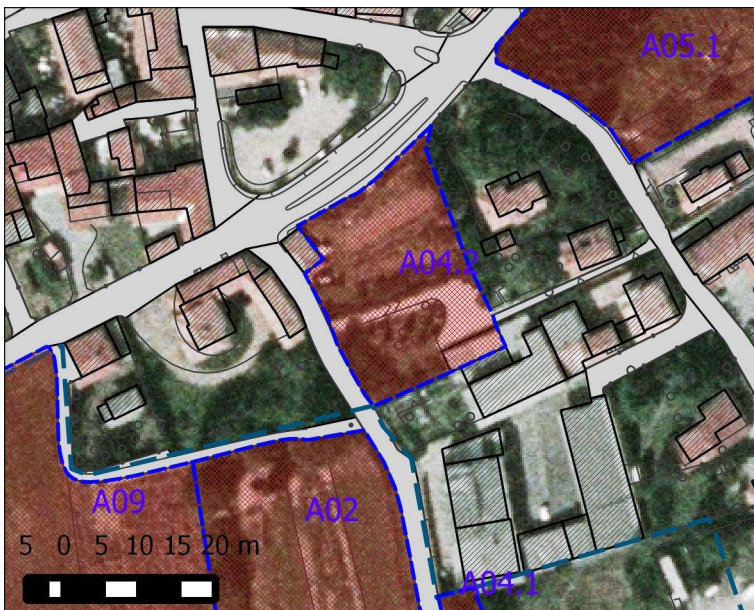
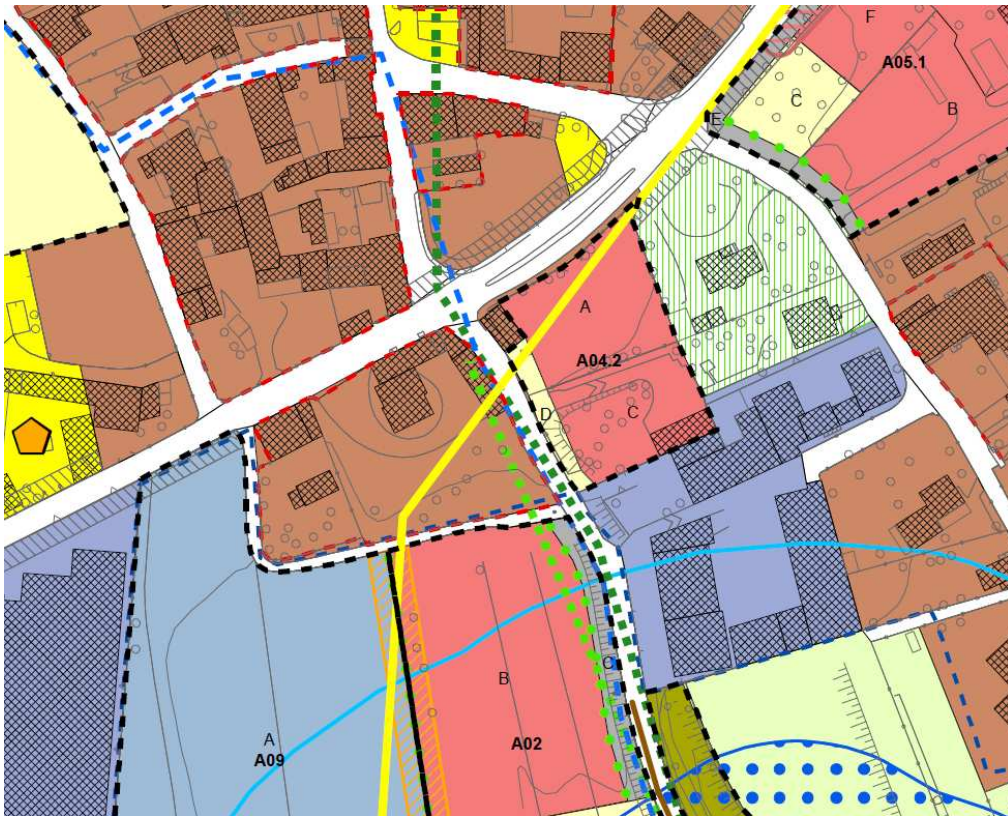


11.4 Ambito di trasformazione urbanistica AT04

Ubicazione: Via Roma – Via Cimitero – Via Meriggio







Legenda

Ambiti di trasformazione

Fattibilità geologica

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 4

Definizione

L'ambito di trasformazione in esame si articola su due aree poste in prossimità dell'area cimiteriale lungo la Via Rimembranze e lungo la Via Roma.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere prevalentemente residenziale, pur non mancando edifici a destinazione produttiva 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 case unifamiliari.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area parzialmente edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come Zona C1 – Residenziale di Completamento soggetta a pianificazione attuativa. Parte di quest'area, inclusa nell'ambito edificatorio ridefinito, veniva classificata Zona A2 – Verde privato di interesse ambientale.

La seconda area, costituente l'ambito di trasformazione, veniva classificata nel PRG come Zona E2 – Zona Boschiva per la sua quasi totalità interessata da fascia di rispetto cimiteriale.

Gli standard previsti dallo strumento urbanistico (vecchio PRG) nel Piano Attuativo non risultano attuati. 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).

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.

L'area interessata da uso boschivo in fascia di rispetto cimiteriale non viene interessata da interventi edificatori, bensì verrà utilizzata unicamente per la compensazione/riqualificazione ambientale.

Obiettivi dell'intervento:

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

- realizzazione di alberature a compensazione di quelle esistenti eventualmente abbattute;
- allargamento e cessione del tratto di strada di Via Cimitero interessato dall'intervento.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto. Particolare attenzione ai caratteri tipologici della parte riservata all'insediamento delle attività residenziali, in quanto limitrofa all'accessibilità del Parco Pineta e dell'area cimiteriale. Un ulteriore elemento di valutazione della qualità architettonica è da ricercarsi nella previsione di un percorso ciclo-pedonale complementare della Ciclovía dei Laghi.

L'ambito di trasformazione non prevede la pianificazione esecutiva. L'intervento sarà soggetto a Permesso di Costruire convenzionato

L'intervento di carattere perequativo e compensativo consentirà il miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di un'area a verde di rispetto all'area cimiteriale con riqualificazione degli spazi a mitigazione dell'aree edificabili circostanti; l'acquisizione a patrimonio comunale dell'ambito contrassegnato con (B) consentirà il miglioramento delle condizioni ambientali e di impatto rispetto all'area cimiteriale.

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.

Previsioni e Prescrizioni particolari

L'ambito di trasformazione non prevede la pianificazione esecutiva. L'intervento sarà soggetto a Permesso di Costruire convenzionato

Cessione delle aree contrassegnate da (B) per una superficie complessiva di mq 1820. Mantenimento dell'area edificabile, senza vincolo di P.A., dell'ambito contrassegnato con (A) e (C) a concentrazione volumetrica di 2138 mc e compensazione ambientale con piantumazione di alberature a filare lungo la via Cimitero.

Allargamento strada di penetrazione con allargamento fino a mt 7.50 con costituzione marciapiede nonché alberatura di bordo strada.

L'area individuata con la sigla (B) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune che provvederà alla una piantumazione di arredo all'area cimiteriale secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

Componente geologica - Fattibilità

L'area A04.1 ricade in parte in Classe 2, in parte in Classe 3 e in parte in Classe 4, mentre l'area A04.2 ricade interamente in Classe 1.

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 interrate.

Classe 3:

Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3a – Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno valutate o calcolate in base alla pendenza ed alle caratteristiche geotecniche dei terreni

Sintesi caratteri area: Aree dei versanti su cui si potrebbero verificare, sulla base di osservazioni geomorfologiche e geotecniche, mobilitazioni della coltre superficiale sciolta in seguito ad eventi meteorici. In tale classe vengono ricomprese anche le aree di versante con copertura di depositi superficiali aventi pendenza superiore a 20°. Vengono attribuiti a tale sottoclasse i settori che già non sono ricompresi nelle sottoclassi 4a e 4b.

Geologia: depositi fluvioglaciali

Geomorfologia:

- processi: aree instabili con attività legata all'azione delle acque superficiali
- acclività: da media ad elevata (mediamente > 20°)

Idrogeologia: falda non interagente con la porzione più superficiale del suolo

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

Caratteri limitanti: potenziali fenomeni di colamento legati all'azione della gravità e delle acque superficiali.
Specifiche costruttive interventi edilizi: sono ammissibili le categorie di opere edilizie e infrastrutturali C.G.1. e C.G.2.

Prescrizioni:

- Relazione geologica di fattibilità dell'intervento a corredo del progetto
- Relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/08
- Divieto di accumulo di materiali sui declivi salvo realizzazione di opere di sostegno e drenaggio.

Contenuti obbligatori della relazione geologica:

- Valutazione della capacità portante del terreno in relazione con l'influenza diretta dell'opera, della presenza di sedimenti coesivi e di eventuali cedimenti sotto carico, mediante prove e misure dirette dei parametri geotecnici con strumenti di tipo convenzionale (prove in sito e laboratorio).
- Valutazione della efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche previsto in progetto e della sua compatibilità con la situazione geologica locale.
- Verifica di stabilità degli scavi di fondazione e del versante interessato dall'intervento.

Sottoclasse 3b - Area interessata da attività estrattiva (non più attiva)

Sintesi caratteri area: Area interessata da rimodellamenti di carattere antropico.

Geologia: depositi fluvioglaciali

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

Geotecnica: caratteristiche variabili

Caratteri limitanti: pericolosità potenziale dovuta alla presenza di terreni di riporto compressibili con scadenti caratteristiche geotecniche.

Specifiche costruttive interventi edilizi: sono ammissibili le categorie di opere edilizie e infrastrutturali C.G.1. e C.G.2.

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 e di eventuali cedimenti sotto carico, mediante prove e misure dirette dei parametri geotecnici con strumenti di tipo convenzionale (prove in sito e laboratorio).
- Valutazione della efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche previsto in progetto e della sua compatibilità con la situazione geologica locale.
- Verifica di stabilità degli scavi di fondazione e del versante interessato dall'intervento.

Sottoclasse 3c - Aree di possibile ristagno d'acqua

Sintesi caratteri area: Aree depresse in cui prevalgono depositi di natura glaciale-fluvioglaciale interessate da fenomeni di ristagno delle acque meteoriche; tali settori ricadono in gran parte a Nord del centro abitato e nel settore Nord-Ovest del territorio comunale.

Geologia: depositi glaciali e fluvioglaciali

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: Ristagno superficiale di acque meteoriche in caso di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati.

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 e di eventuali cedimenti sotto carico, mediante prove e misure dirette dei parametri geotecnici con strumenti di tipo convenzionale (prove in sito e 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.
- Definizione del tipo di fondazioni (superficiali o profonde) in relazione alle caratteristiche di stabilità e resistenza del terreno.
- 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 o seminterrate.

Classe 4:

Fattibilità con gravi limitazioni

Sottoclasse 4a - Aree di frana attiva

Sintesi caratteri area: Aree interessate da fenomeni di instabilità e scivolamenti superficiali diffusi; aree con questa problematica sono presenti nelle porzioni più incise delle valleciole fluviali localizzate immediatamente a Nord del centro abitato. A tali ambiti, data la significatività del tematismo, è stata comunque attribuita una specifica sottoclasse (4a), pur essendo già ricompresi nella perimetrazione prevista dalla sottoclasse 4b.

Geologia: depositi fluvioglaciali

Geomorfologia:

- processi: aree con attività legata alle acque superficiali
- acclività: da elevata a media

Idrogeologia: falda non interagente con la porzione più superficiale del suolo

Geotecnica: caratteristiche mediamente scadenti.

Caratteri limitanti: Presenza di scivolamenti superficiali di ridotte dimensioni e franosità diffusa ed attiva.

Prescrizioni: È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione di versante per la messa in sicurezza dei siti. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e previa accurata valutazione del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Sottoclasse 4b - Aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore

Sintesi caratteri area: Alvei dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore (D.G.R. n° 7/78 68/2002 e D.G.R. n. 7/13950/2003 e s.m.i.) e relative fasce di rispetto. È opportuno evidenziare come, in ragione delle

caratteristiche topografiche dei fianchi vallivi dei corsi d'acqua, le fasce sono state di norma ampliate sino al margine dell'incisione, al fine di ricomprendere tutti i settori soggetti a franosità potenziale, mentre sono state ridotte sino ad un minimo di 4 metri in corrispondenza dei tratti apicali delle ramificazioni minori.

Geologia: depositi fluvioglaciali e alluvionali

Geomorfologia:

- processi: aree con attività legata alle acque superficiali
- acclività: da media a elevata
-

Idrogeologia: falda non interagente con la porzione più superficiale del suolo;

Geotecnica: caratteristiche variabili.

Caratteri limitanti: Fenomeni di piena. Aree soggette a vincolo che vieta l'edificabilità nelle fasce di rispetto.

Prescrizioni: occorre fare riferimento al regolamento comunale di polizia idraulica.

In particolare è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e previa accurata valutazione del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Sottoclasse 4c - Aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici

Sintesi caratteri area: Aree potenzialmente soggette ad esondazioni in seguito ad eventi di piena dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore. Localizzati nelle porzioni più prossimali e all'interno dei meandri descritti dal torrente Valle di Castelnuovo Bozzente lungo il confine occidentale del territorio comunale. Zone di questo tipo sono presenti anche immediatamente a Nord del centro abitato e lungo corsi d'acqua minori nel settore meridionale. A tali ambiti, data la significatività del tematismo, è stata comunque attribuita una specifica sottoclasse (4c), pur essendo già ricompresi nella perimetrazione prevista dalla sottoclasse 4b.

Geologia: depositi fluvioglaciali e alluvionali

Geomorfologia:

- processi: aree con attività legata alle acque superficiali
- acclività: da bassa a media
-

Idrogeologia: falda non interagente con la porzione più superficiale del suolo;

Geotecnica: caratteristiche variabili.

Caratteri limitanti: Fenomeni di piena. Aree soggette a vincolo che vieta l'edificabilità nelle fasce di rispetto.

Prescrizioni: Dal momento che le aree sono interamente comprese all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico minore, occorre fare riferimento al regolamento comunale di polizia idraulica.

In particolare è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e previa accurata valutazione del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Si specifica inoltre che indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica di appartenenza, nelle aree in cui è previsto un cambio di destinazione d'uso il riutilizzo è subordinato ad un'indagine ambientale finalizzata ad accertare la sussistenza di contaminazione delle matrici ambientali ed eventualmente alle successive operazioni di caratterizzazione e bonifica come previsto dal D. Lgs.152/2006.

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	1056,72	1.00	Area edificabile a destinazione residenziale	1056,7	7.50		40	
B	1819,71	(*)	Aree per servizi pubblici (verde – recupero ambientale)					
C	901,64	1.2	Area edificabile a destinazione residenziale	1082,0	7.50		40	
D	201,84		Aree per servizi pubblici					
Totale	3979,91	0.5 (It)		2138,7				

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi

(1) da computarsi oltre la volumetria esistente nel sottoambito “C”