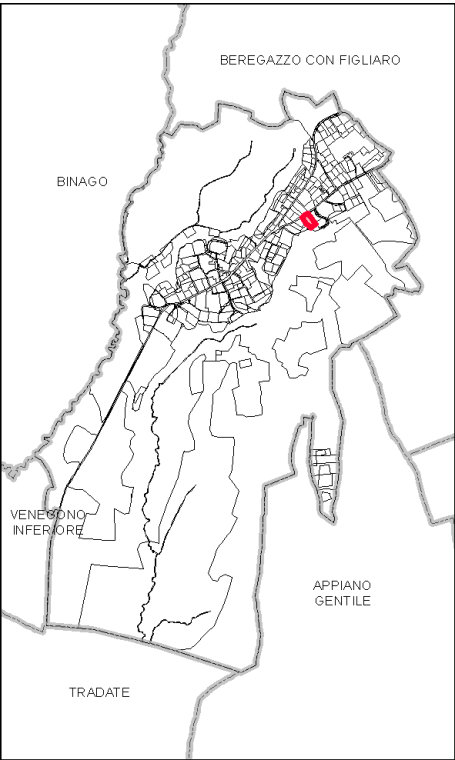
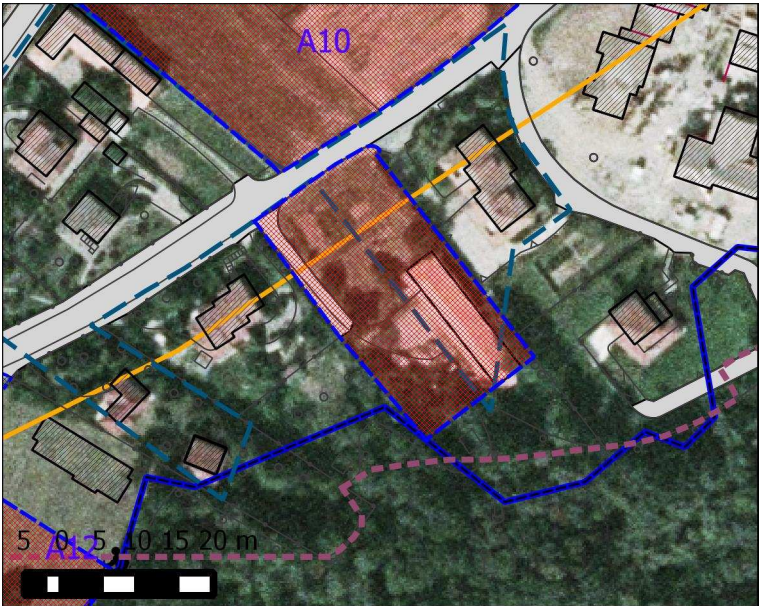
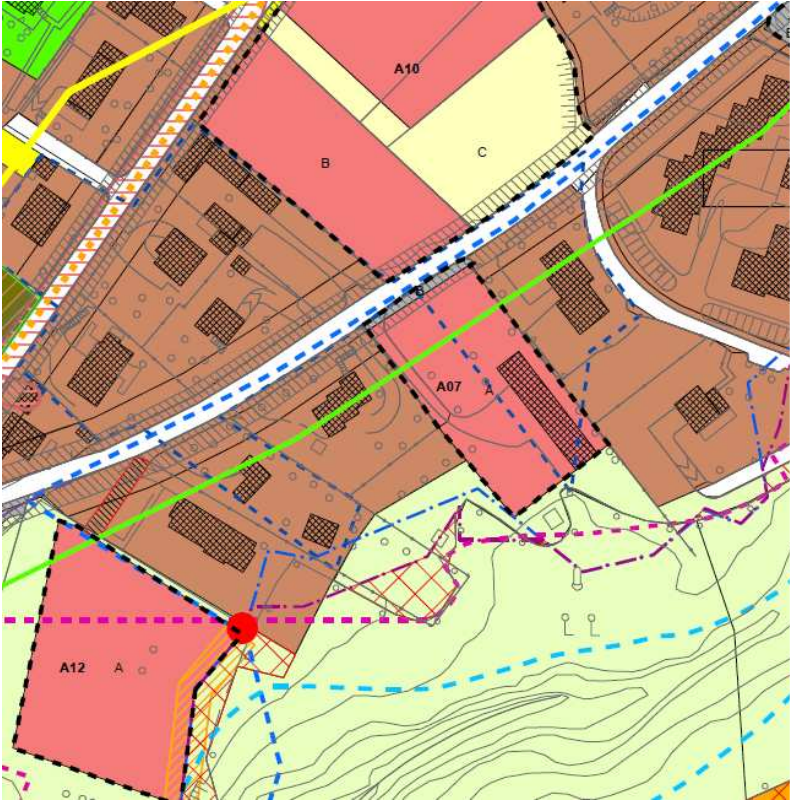
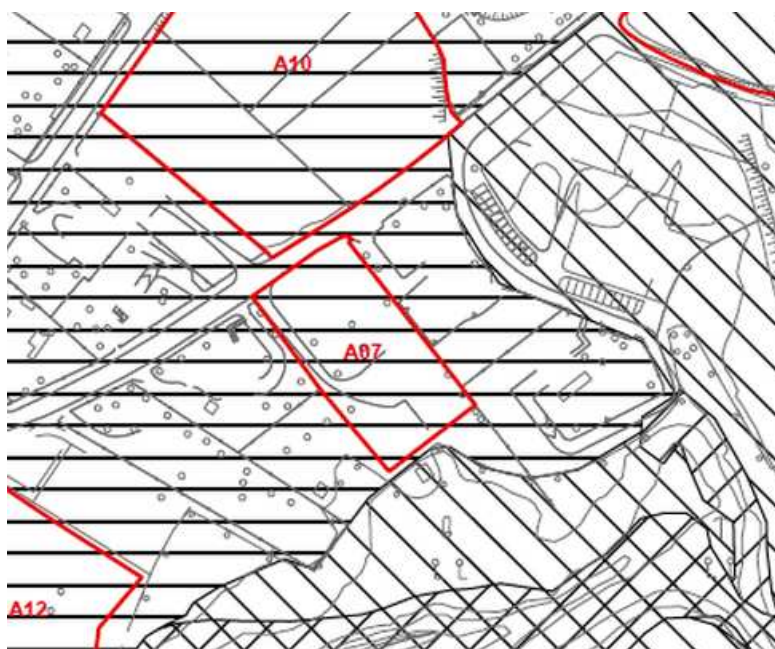


11.7 Ambito di trasformazione urbanistica AT07

Ubicazione: Via Beregazzo





Legenda

Ambiti di trasformazione

Fattibilità geologica

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 4

Definizione

L'area in esame è posta in adiacenza alla Via Beregazzo principale direttrice che con la Via Roma attraversa l'intero territorio comunale e si collega con Como. Tale area si colloca ai margini del territorio urbanizzato. Questo ambito a destinazione artigianale già edificato risulta intercluso in zona a destinazione residenziale. L'accesso principale all'area è consentito attualmente attraverso via Beregazzo. Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere prevalentemente residenziale e agricole. Le tipologie sono differenziate: prevale l'edificazione in linea, aggregata e isolata.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come Zona D1 – zona ad attività produttive esistenti. La destinazione attuale del fondo è artigianale ed è interessata da fascia di rispetto stradale. Attualmente, sulla base delle cartografie del PTCP di Como vigente (...), ai sensi dell'art. 38 delle NTA le aree risultano urbanizzate. 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.

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:

- Riqualificazione mediante riconversione della destinazione d'uso da artigianale a residenziale più confacenti alla realtà insediativa limitrofa.
- cessione e realizzazione di allargamento stradale e realizzazione di marciapiede lungo la via Beregazzo;
- 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. Riconversione della destinazione mediante edificazione delle nuove volumetrie nel limite massimo determinato dall'indice territoriale pari a 1.0 mc/mq comprendente la volumetria esistente. 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 come edificabile.

Prescrizioni particolari

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 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 fluvio-glaciali 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 _f [mc/mq]	Destinazione Tipologia ambito	V _{max} [mc]	Altezza massima H [m]	SLP max [mq]	R.C. max %	SLP max premiale [mq]
A	2567,16	1.05	Area edificabile a destinazione residenziale	2695,5	7.50		30	
B	102,46	(*)	Strada e/o marciapiede					
Totale	2669	1.0 (It)		2695,5				

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi