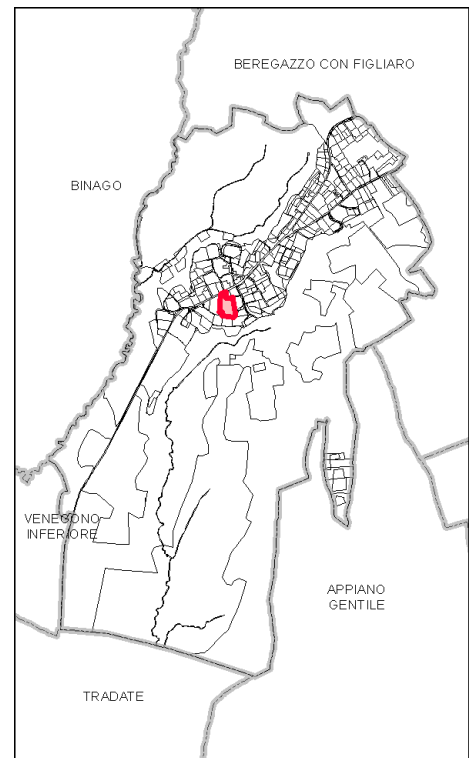
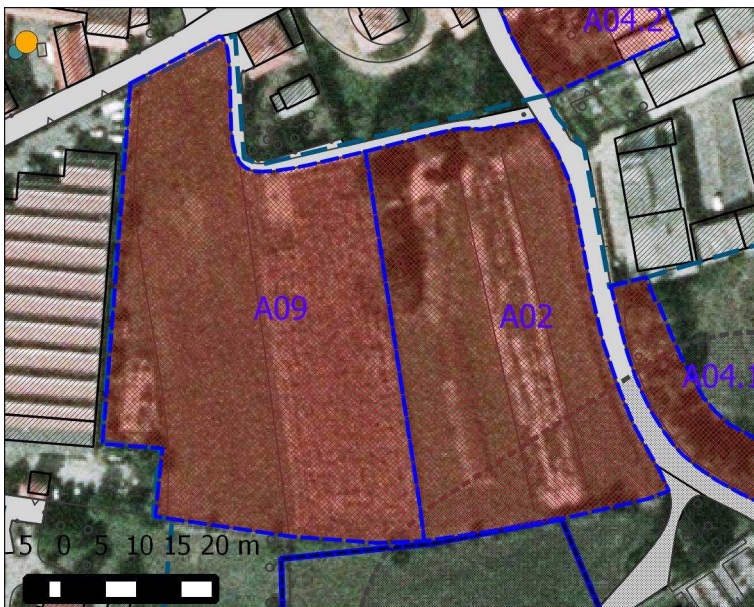
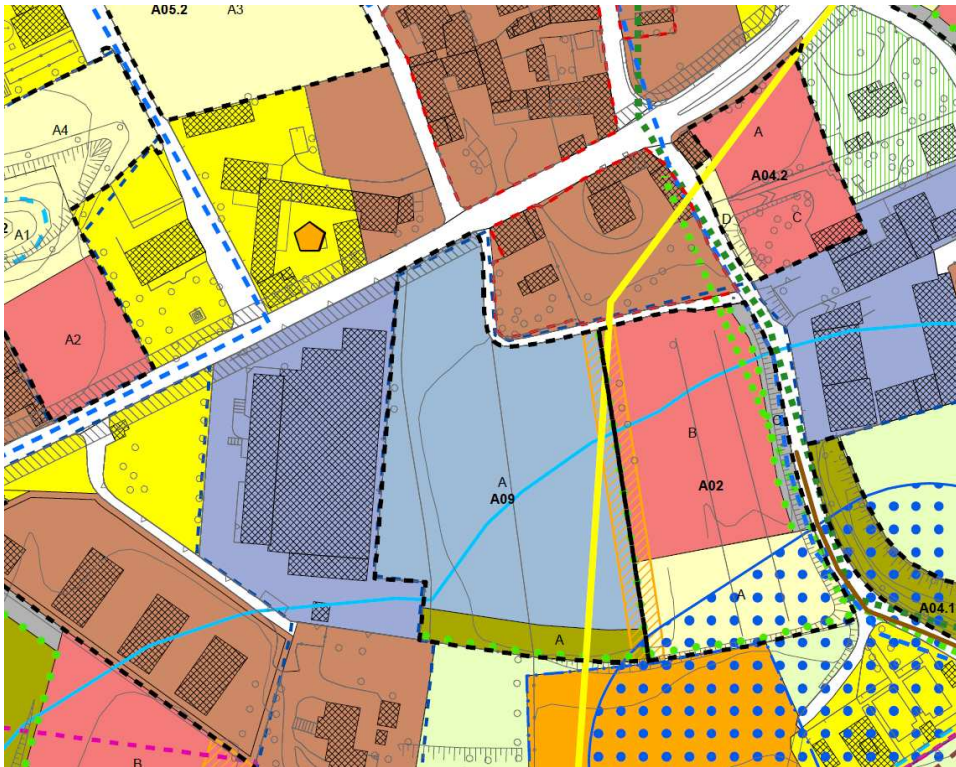


11.9 Ambito di trasformazione urbanistica AT09 - MODIFICATO

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 nelle vicinanze della Via S. Martino, in prossimità dell'area cimiteriale, principale direttrice che con la Via Roma attraversa l'intero territorio comunale e si collega con Como. Tale area si colloca all'interno del territorio urbanizzato.

Questo ambito a destinazione industriale non edificato risulta in adiacenza a zona a destinazione industriale e residenziale già edificata.

L'accesso principale all'area è consentito attualmente attraverso via privata da Via S. Martino.

Le destinazioni presenti nelle immediate vicinanze sono di carattere prevalentemente residenziale, industriale e agricole. Le tipologie sono differenziate: prevale l'edificazione aggregata e isolata.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come Zona D2 – zona ad attività produttiva di espansione. La destinazione attuale del fondo è agricola.

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 produttiva/artigianale) 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.

In relazione alla nuova zonizzazione acustica, coerente con le nuove previsioni di piano, dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, ove previsto ai sensi dell'art. 8, L. 447/95 e s.m.i.

Obiettivi dell'intervento:

- Completamento del sistema insediativo di frangia e possibilità di ampliamento di realtà produttive esistenti sul territorio;
- cessione e realizzazione di allargamento stradale e realizzazione di marciapiede lungo la via S. Martino;
- realizzazione di alberature a compensazione di quelle esistenti eventualmente abbattute.

- Mantenimento e integrazione dei filari arborei esistenti lungo il margine sud dell'intervento.

Prescrizioni per la progettazione

Allineamento dei nuovi volumi edificati in coerenza con le tipologie e morfologie esistenti nelle immediate vicinanze nel limite massimo determinato dall'indice utilizzazione fondiaria pari a 0,9 mq/mq.

Compensazione ambientale con piantumazione di alberatura lungo il lato ovest a separazione con le aree a prevalenza residenziale. Dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità di separazione delle due destinazioni urbanistiche secondo le norme e i parametri vigenti.

Le urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere attuate 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.

Potranno essere previste pluralità di attività artigianali e commerciali annesse all'attività principale (artigianale/industriale) le attività di vendita non potranno superare la superficie massima di 200 mq per proprietà.

Compensazione ambientale con piantumazione di alberatura per una profondità di almeno 10 ml, lungo il lato est a separazione con le aree a prevalenza artigianale. Dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità di separazione delle due destinazioni urbanistiche secondo le norme e i parametri vigenti.

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

Si prescrive inoltre la schermatura a filare e di ripristinare e integrare i filari arborei posti ai margini sud dell'ambito mantenendo una fascia di mitigazione di ca 10 ml

È previsto l'insediamento di attività artigianali precludendo l'insediamento di attività industriali/artigianali la cui classificazione ricade in prima classe di insalubrità.

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]	Ut (*) [mq/mq]	Destinazione Tipologia ambito	V _{max} [mc]	Altezza massima H [m]	SLP max [mq]	R. C. max %	SLP max premiale [mq]
B	7061,38	0.9	Area edificabile a destinazione industriale	-	8,5	6355,2	50	-
A	706,88		Recupero ambientale					
Totale	7768,26			-		6355,2		-

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi