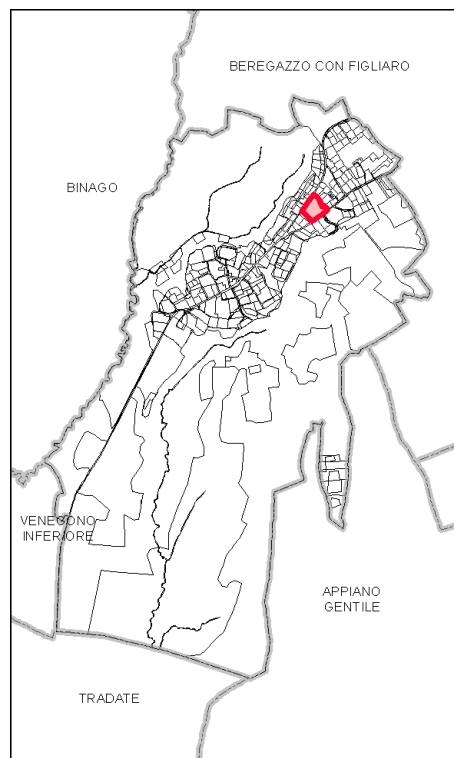
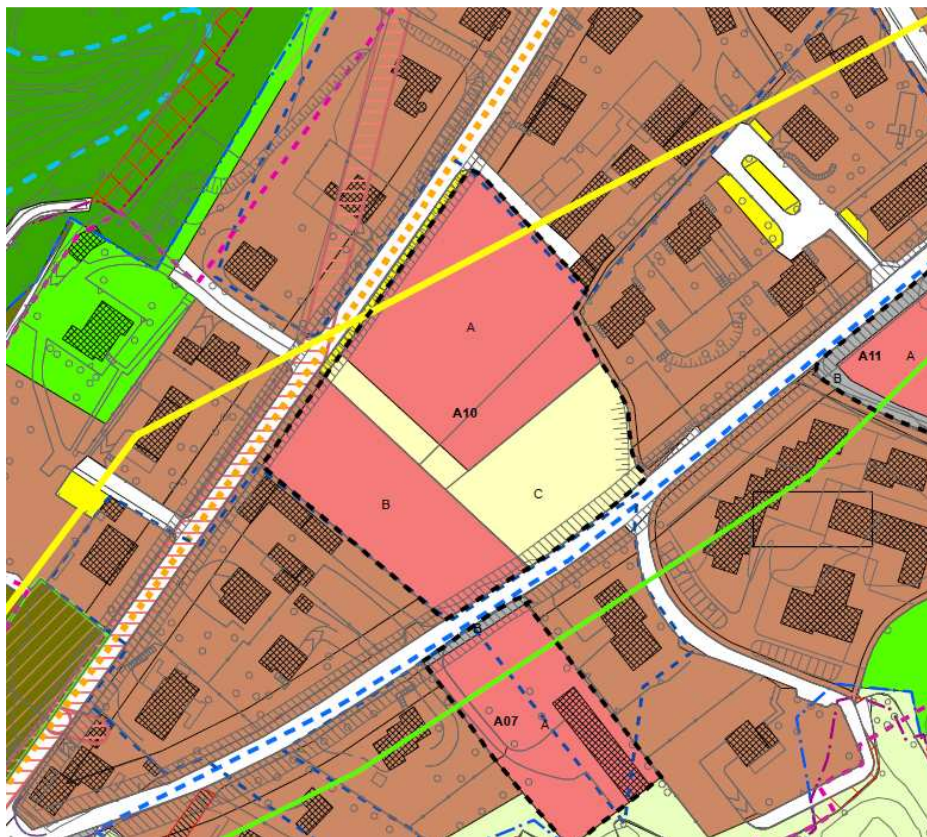


11.10 Ambito di trasformazione urbanistica AT10

Ubicazione: Via Beregazzo – Via Varese





Legenda

Ambiti di trasformazione

Fattibilità geologica

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 4

Definizione

Corrisponde alla zona in prossimità del comparto delimitato dalle due strade principali di ingresso al paese provenienti da Como (via Beregazzo) e da Varese (Via Varese). In questo ambito risulta già presente un'area verde attrezzata e ed inserita in un contesto già urbanizzato con poche aree a parcheggio e/o spazi pubblici.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il vecchio PRG, classificava come standard e zona C1 – zona residenziale di completamento. 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 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.

Obiettivi dell'intervento:

- Completamento del sistema insediativo di frangia.
- realizzazione di aree attrezzate a verde e parcheggio in continuità con l'area verde esistente;
- realizzazione di strada di accesso al parcheggio da Via Varese;
- realizzazione di strada di accesso da Via Beregazzo;
- realizzazione di marciapiede nell'area contrassegnata con (C) lungo Via Varese e Via Beregazzo.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto. Allineamento dei nuovi volumi edificati in coerenza con le tipologie e morfologie esistenti nelle immediate vicinanze nel limite massimo determinato dall'indice territoriale pari a 0,7 mc/mq.

La disposizione dei servizi, previo accordo con l'A.C., potrà avvenire secondo soluzione progettuale alternativa; dovrà essere garantita la permeabilità unicamente pedonale tra la Via Varese e Via Beregazzo secondo gli obiettivi posti.

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.

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 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 _f [mc/mq]	Destinazione Tipologia ambito	V _{max} [mc]	Altezza massima H [m]	SLP max [mq]	R.C. max %	SLP max premiale [mq]
A	4076,13	0.96	Area edificabile a destinazione residenziale	3913,1	7.50		30	
B	2536,03	0.96	Area edificabile a destinazione residenziale	2434,6	7.50		30	
C	2448,94	(*)	Aree per servizi pubblici					
Totale	9061,10	0.7 (It)		6347,7				

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi