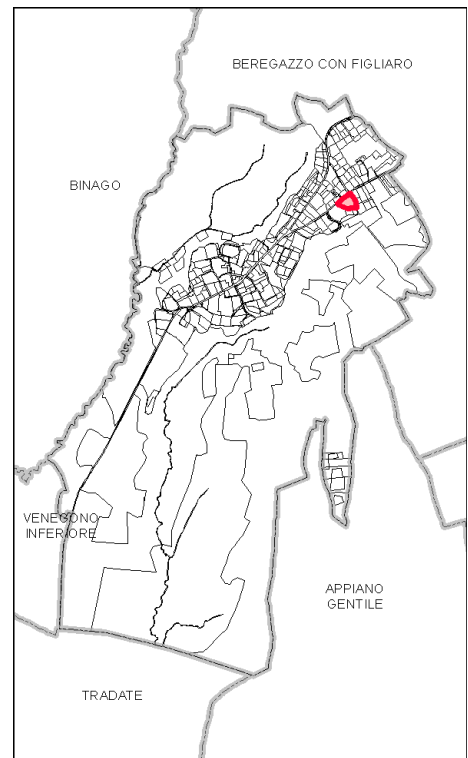
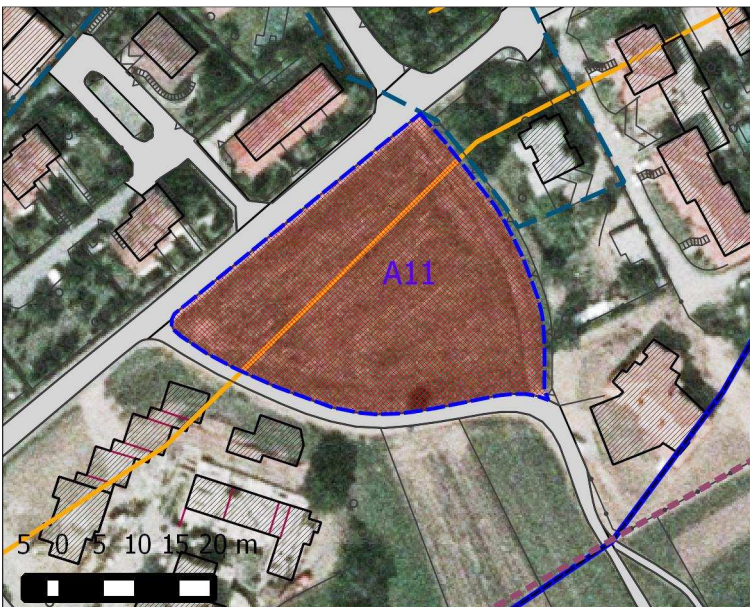
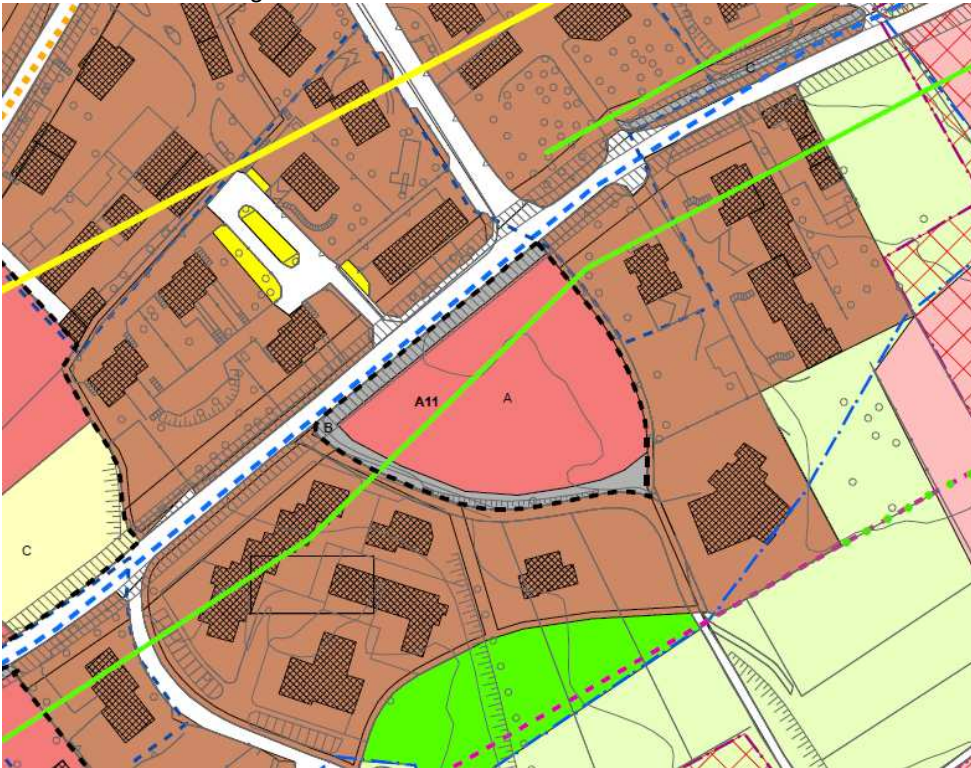
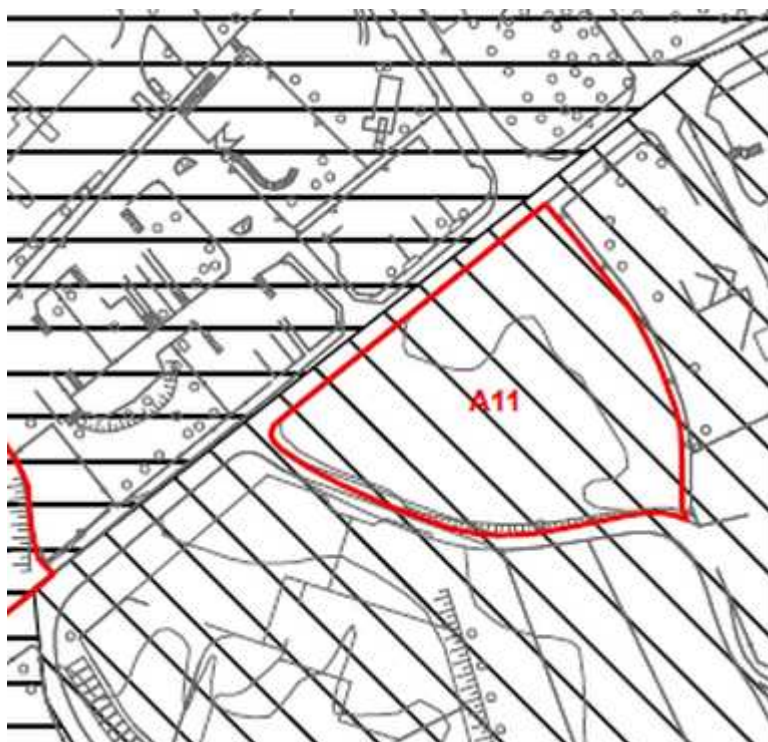


11.11 Ambito di trasformazione urbanistica AT11

Ubicazione: Via Beregazzo





Legenda

Ambiti di trasformazione

Fattibilità geologica

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 4

Definizione

Corrisponde alla zona in prossimità dell'ingresso al paese, in Via Beregazzo. Questo ambito confina a sud con aree agricole, a nord, est, ovest con area già urbanizzata.

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.

L'area presenta un andamento planimetrico pianeggiante e forma triangolare; è facilmente accessibile dalla Via Beregazzo e dalla Via alle Fontane.

Caratteri morfologici e funzionali:

Area non edificata che il comune, nel vecchio PRG, aveva classificato come standard e zona C3 – zona residenziale di espansione soggetta a P.A.. 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 marciapiede con cessione dell'area contrassegnata con (B), lungo Via Beregazzo;
- realizzazione di strada con allargamento fino a mt 7,65 con cessione dell'area contrassegnata con (C), e marciapiede.

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 0,8 mc/mq.

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 2.

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.

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 premier [mq]
A	3902,1	0.96	Area edificabile a destinazione residenziale	3746,0	7.50		30	
B-C	855,9	(*)	Strada e/o marciapiede					

Totale	4758,0	0.8 (It)		3746,0				
--------	--------	----------	--	--------	--	--	--	--

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi