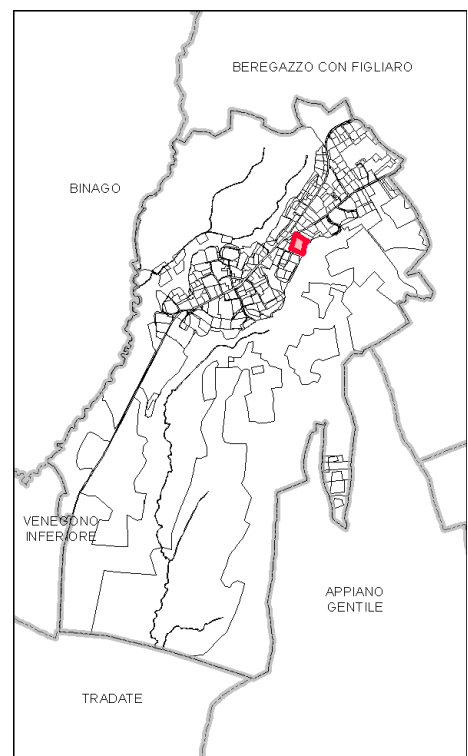
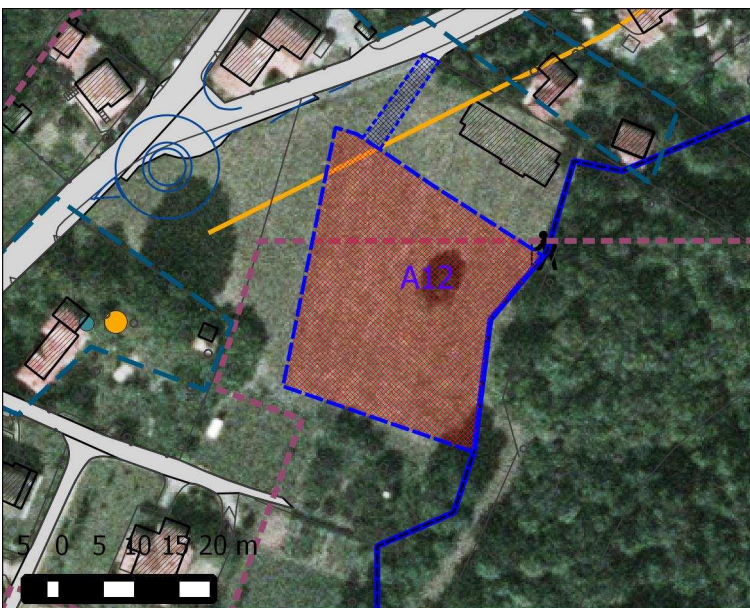


11.12 Ambito di trasformazione urbanistica AT12 - MODIFICATO

Ubicazione: Via Roma – Via Beregazzo





Legenda

Ambiti di trasformazione

Fattibilità geologica

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 4

Definizione

L'area in esame è posta in prossimità dell'incrocio determinato dalla Via Roma, Via Beregazzo e Via Varese, direttrice che con la Via Roma attraversa l'intero territorio comunale. Tale area si colloca ai margini del territorio urbanizzato e confina per buona parte del suo perimetro con il perimetro della zona ICO del Parco Pineta.

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 E1 – zona ad attività agricola. La destinazione attuale del fondo è agricola 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 l'area non risulta urbanizzata. Pertanto, l'eventuale trasformazione a scopi edificatori (edilizia residenziale) incide nel calcolo del L.A.E. (Limite Ammissibile di Espansione) e rientra nella sommatoria delle aree la cui trasformazione contribuisce all'erosione della Rete Ecologica così come definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.

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:

- Sistema a destinazione residenziale a completamento di un'importante area di frangia a ridosso del tessuto urbanizzato;
- realizzazione di una fascia di verde di mitigazione a bordo strada;
- realizzazione di una fascia di verde di interposizione tra il nuovo edificato e l'area verde;
- realizzazione di alberature a compensazione di quelle esistenti eventualmente abbattute;

- realizzazione di opera pubblica a totale carico economico dei proponenti, rotatoria all'incrocio delle Via Roma, Via Beregazzo, Via Varese sulla base delle prescrizioni progettuali da concordarsi con Provincia di Como.
- Realizzazione delle volumetrie insediative a una distanza non inferiore a 10 ml dal margine boschivo esistente sul lato est e sud.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto prescritto. Mitigazione dell'impatto della nuova edificazione residenziale attraverso opportuni accorgimenti quali la limitazione visiva degli edifici e l'introduzione di adeguati spazi filtro ad alto contenuto vegetazionale. Inoltre particolare attenzione ai caratteri tipologici della parte riservata all'insediamento delle attività residenziali, in quanto limitrofa ad ambiti di elevata naturalità quali il Parco Pineta.

Formazione strada di penetrazione con calibro minimo di mt 7.50 con costituzione marciapiede nonché alberatura di bordo strada fino al confine Nord dell'ambito di intervento.

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.

Previsioni e prescrizioni particolari

Trasformazione dell'ambito contrassegnato con (A) in area edificabile a concentrazione volumetrica di mc 3415,3.

L'intervento di carattere perequativo e compensativo consentirà il miglioramento delle condizioni di viabilità, considerata l'importanza strategica dell'incrocio tra le strade che conducono ai capoluoghi di Como e Varese; l'intervento di allargamento stradale e formazione della rotonda a servizio dell'incrocio consentirà il miglioramento delle condizioni di utilizzo polivalente a vantaggio anche delle aree limitrofe con un ingresso più razionale nella viabilità principale del paese.

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.

Il tracciato stradale di progetto, al servizio della nuova area edificabile dovrà garantire un ulteriore accesso al parcheggio pubblico definito nel P.A.

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	3415,34	1.00	Area edificabile a destinazione residenziale	3415,3	7.50		30	
Totale	3415,34			3415,3				

(*) Si rimanda al Piano dei Servizi