

Scheda: AT_01_12044.pdf	Comune: Castelseprio
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: amb_tras.shp

Estratto Documento di Piano - Schede Ambiti di trasformazione

AMBITO A.T. 1
Trasformazione integrata per perequazione
Via San Rocco / via Rovate



Identificazione sito su fotopiano

PARTE PRIMA:

Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito è oggi un ampio lotto ineditato, che si inserisce nel contesto di recente sviluppo insediativo compreso tra via Gallarà e via San Rocco, nella fascia periferica meridionale del comparto. L'area si compone di una prima porzione rettangolare, oggi a prato, che si incunea nel contesto già edificato, compresa tra le abitazioni prospicienti via San Rocco e gli insediamenti produttivi che prospettano su via Gallarà. La parte più esterna, sempre di forma rettangolare ma più ampia, è direttamente prospiciente via San Rocco ed è inserita in un contesto marginale coltivato, racchiuso dalla viabilità urbana e dalle propaggini degli insediamenti.

Dati di superficie

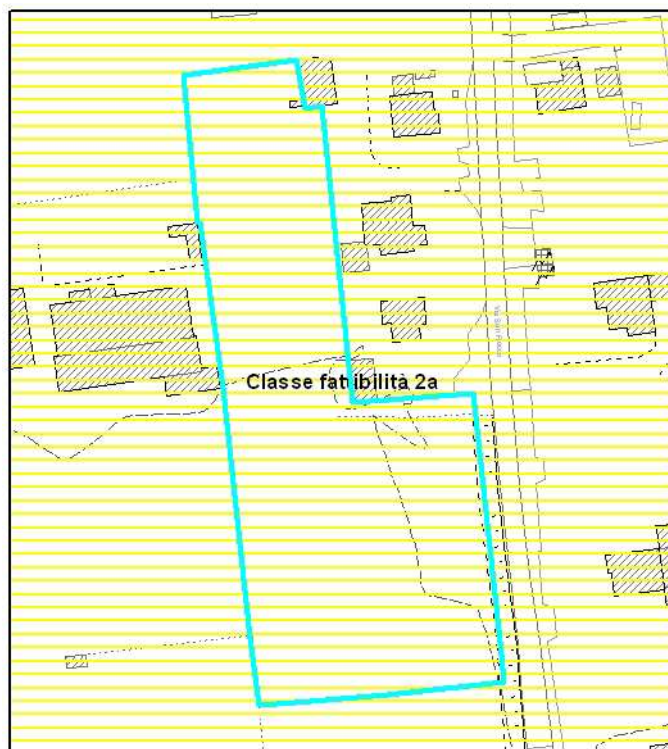
Superficie totale dell'Ambito 8.155 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

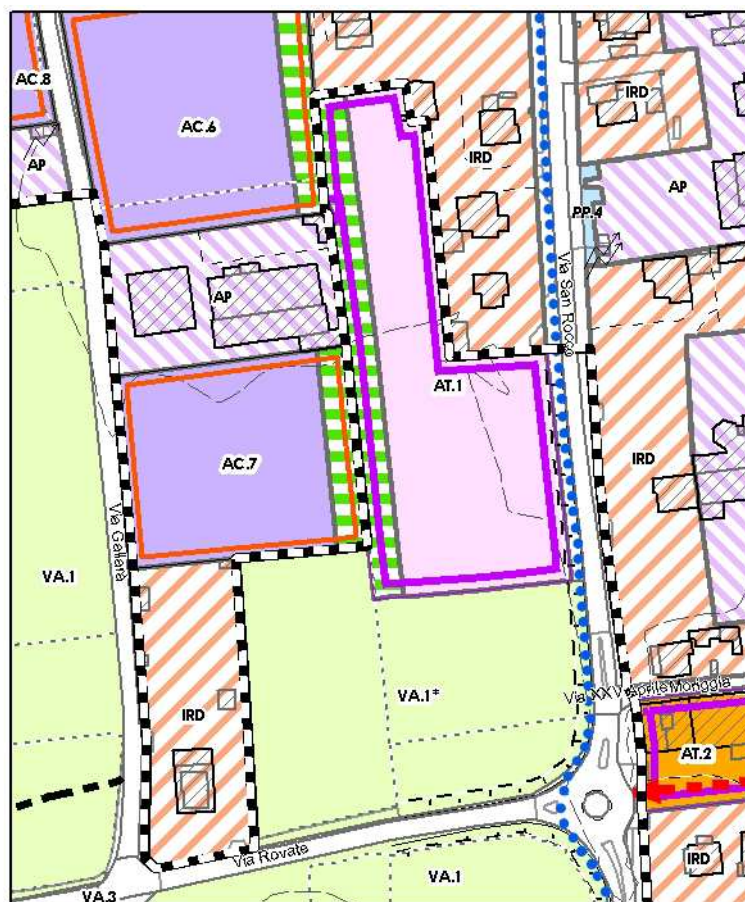
- Un'ampia parte dell'area è inserita negli ambiti strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) e valore agroforestale B e classe di produttività "C" - media.
La superficie interessata è pari a 4.870 mq.



- Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'intero Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II a: "Fattibilità con modeste limitazioni".



PARTE SECONDA:
obiettivi generali e disposizioni di carattere prescrittivo



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue con tale intervento il completamento insediativo della fascia del tessuto urbano, a destinazione mista, che si è sviluppato tra via San Rocco e via Gallarà.

Secondo l'ipotesi insediativa promossa dal piano, il completamento edificatorio di questa fascia si sviluppa localizzando gli interventi a destinazione residenziale sul fronte di via San Rocco, gli insediamenti di natura produttiva verso via Gallarà e conservando una fascia a verde di mitigazione tra le due diverse destinazioni.

L'ambito è pertanto finalizzato al completamento insediativo di natura residenziale, con la contestuale creazione della fascia di mitigazione, costituita da insediamenti esistenti e da nuove previsioni di completamento.

Il PGT persegue inoltre con tale intervento la conservazione di una fascia a verde, da conservare nelle attuali condizioni di utilizzo agricolo, ma finalizzata alla creazione di una fascia di rispetto e mitigazione degli insediamenti rispetto alla viabilità di accesso alle aree produttive localizzate nella zona sud del tessuto urbano. L'area, inserita in un contesto insediativo e contornata da strade ed insediamenti, non ha una vera e propria vocazione agricola. Il PGT persegue pertanto la sua acquisizione, contestuale alla realizzazione degli interventi sui comparti confinanti AT.1 e AC.7, attraverso meccanismi di perequazione con l'obiettivo di conservare una fascia a verde di mitigazione tra gli insediamenti e la viabilità di accesso ed in futuro la creazione di servizi finalizzati a migliorare il contesto insediativo di questa zona a sviluppo misto.

Nell'attuale contesto pianificatorio il PGT prevede la conservazione dell'attuale utilizzo agricolo con la creazione di filari alberati a verde posti a filtro verso le aree destinate agli insediamenti.

Disposizioni di carattere prescrittivo

La superficie dell'Ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di Piano:

Superficie dell'Ambito: 9.155 mq, comprensiva della fascia da adibire a verde ambientale di mitigazione lungo il confine ovest di calibro minimo pari a 10 m

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili, così come declinate dalle NdA del Piano delle Regole:

- la residenza (RP) esclusivamente per le funzioni principali,

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- L'indice specifico $ITs = 0,10 \text{ mq/mq}$ esteso all'intero ambito
- L'indice derivato di scopo, acquistabile attraverso la cessione dell'area verde di mitigazione ambientale denominata VA1* e sita in fregio al confine meridionale dell'ambito, è pari a:
 - o $It_d \text{ minimo} = 0,03 \text{ mq/mq}$
 - $It_d \text{ massimo} = 0,044 \text{ mq/mq}$ (applicabile soltanto se l'adiacente ambito di completamento AC.7 usufruisca della sola quota parte minima di indice aggiuntivo acquistabile dalla medesima area generatrice)
- **R.c.** = 30% della superficie fondiaria riferita alla sola porzione di concentrazione volumetrica
- **Hm** = 8,50 ml.

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 ml, o pari all'altezza dell'erigendo fabbricato, se superiore a 5 m.

Distanza minima dei fabbricati dai fabbricati siti nelle vicinanze: 10,00 ml

Distanze minima dei fabbricati dalle strade: 8 ml.

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi da reperire) ed alla fascia verde di mitigazione ambientale (fascia verde prevista a confine con gli adiacenti insediamenti produttivi).

Alla capacità edificatoria propria del comparto dovrà essere aggiunta la capacità edificatoria relativa all'area a verde di mitigazione prevista in fregio al confine meridionale e identificata con la sigla VA1*, a cui è assegnato un indice edificatorio pari a $0,10 \text{ mq/mq}$, da acquisire mediante meccanismi di perequazione nelle quantità sopra esposte.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un master plan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unitaria dell'accessibilità, delle infrastrutture e delle aree di servizio previste per il comparto.

L'intervento di edificazione potrà essere attuato mediante piani attuativi estesi a sub ambiti, che risultino adeguati a garantire un'autonomia attuativa e la cui dimensione raggiunga la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche e non pregiudichi l'attuazione complessiva.

Perequazione e compensazione

L'ambito è soggetto ad una perequazione interna di comparto volta alla realizzazione di una fascia verde di mitigazione, di larghezza non inferiore a 10 m, posta lungo il confine

occidentale dell'ambito, a separazione tra il nuovo insediamento residenziale e gli insediamenti produttivi confinanti, per la quale non si prescrive la cessione delle aree, che rimarranno di proprietà privata, bensì la loro qualificazione con adeguata sistemazione a verde atta a mitigare gli impatti con gli insediamenti produttivi confinanti.

L'indice *I_{ts}* è pertanto esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree interessate dalla fascia di mitigazione di cui sopra.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali di migliore qualificazione del tessuto urbano mediante l'implementazione dei servizi e la realizzazione di aree a verde di interesse collettivo, l'ambito AT.1 concorre all'acquisizione dell'area verde di mitigazione, che confina a sud con il comparto, individuata con la sigla VA1*.

Il PGT prescrive quale meccanismo perequativo per l'acquisizione dell'area il trasferimento dei diritti edificatori, derivanti dalla capacità edificatoria attribuita all'area VA1*, che andranno a sommarsi alla capacità edificatoria propria dell'ambito AT.1.

In considerazione del fatto che l'area VA1* costituisce un'area a verde di mitigazione sia per l'ambito AT.1 sia per l'ambito AC.7, si è ritenuto opportuno considerare che per la sua attuazione potranno concorrere entrambi gli ambiti, secondo accordi tra le proprietà.

In tale ottica il PGT stabilisce una quota minima di attuazione obbligatoria a carico di ciascun comparto, da intendersi quale percentuale minima di capacità edificatoria da acquisire rispetto a quella complessivamente generata dall'ambito VA1*.

L'acquisizione ed il trasferimento dei diritti edificatori dall'area VA1* all'ambito AT.1 comporta conseguentemente la cessione delle quota parte di area VA1* proporzionale alla percentuale di diritti edificatori acquisiti rispetto alla capacità edificatoria complessiva dell'area VA1*.

Viabilità e mobilità

I nuovi insediamenti dovranno avere accesso da via San Rocco, se possibile, mediante un accesso unico per l'intero comparto destinato ad ospitare i nuovi interventi residenziali.

I nuovi accessi dovranno essere comunque posizionali in modo da garantire la massima sicurezza e costituire il minore intralcio alla circolazione.

Standard qualitativo

Dovranno essere realizzate aree a parcheggio, a servizio del nuovo insediamento e degli insediamenti siti nelle vicinanze, nelle posizioni e secondo un progetto da definirsi in fase di studio della corrispondente pianificazione attuativa, nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mq. di S.l.p. prevista per l'intervento.

L'area verde di mitigazione ambientale costituita dalla fascia lungo il confine occidentale a separazione con i confinanti insediamenti produttivi, dovrà costituire una fascia vegetale di uso privato, pertinenziale, sistemata con cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere, oltre all'effetto di schermatura/mitigazione, anche quello di barriera acustica.

L'area a verde esterna al comparto "VA1*" dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale prima dell'attuazione dei singoli piani attuativi, da mantenere quale fascia di mitigazione tra la viabilità e gli insediamenti, nell'attuale fase di pianificazione con un utilizzo agricolo, mentre in futuro potrà ospitare servizi atti a riqualificare il contesto insediativo, mantenendo comunque adeguate fasce a verde di mitigazione tra gli insediamenti e la viabilità.

Prescrizioni paesistiche e di inserimento ambientale

Le nuove aree a parcheggio dovranno essere debitamente piantumate e disegnate con aree verdi a terra. La pavimentazione degli stalli e delle aree di manovra, inoltre, dovrà essere in autobloccanti o in elementi tipo "green block".

Le aree verdi dovranno essere arborate lungo i confini con i nuovi insediamenti e con gli insediamenti esistenti.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc) con edifici almeno in classe energetica B.
- Dovranno essere previsti accorgimenti volti al risparmio energetico quali:
 - o Pannelli solari e, ove possibile, pannelli fotovoltaici;
 - o Infrastrutture volte al recupero delle acque quali: vasche di accumulo adeguatamente dimensionate e reti duali.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene).
- Elementi arborei dovranno essere altresì impiantati lungo la viabilità, a bordo strada, e nelle aree a parcheggio.
- Le tipologie edilizie dovranno rispettare i caratteri insediativi della zona.
- La progettazione dovrà essere sottoposta ad uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.