

Scheda: AT_02_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. 2
Riqualificazione urbanistica ambito industriale dismesso
con nuovo insediamento plurifunzionale



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 ospita, nella porzione settentrionale, un insediamento produttivo dismesso, mentre la parte interna e quella meridionale sono connotati da prato e da coltivazioni agricole.

L' insediamento produttivo oggi dismesso, è caratterizzato da corpi di fabbrica edificati in linea lungo la via XXV Aprile, con diversa consistenza e caratterizzazione, complessivamente privi di particolari valori architettonici, e con la presenza, nella testata prospiciente via San Rocco, dell'abitazione connessa allo stabilimento.

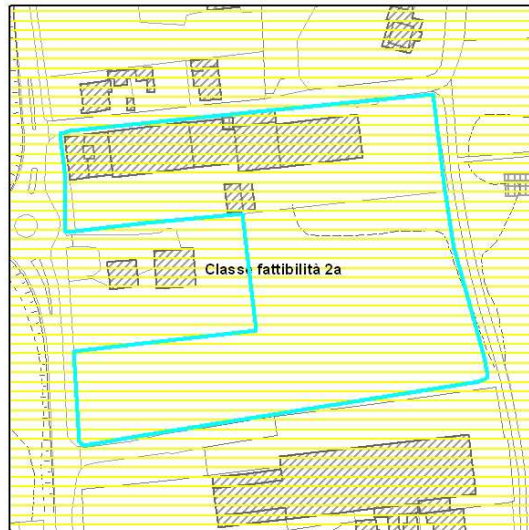
L'ambito costituisce un isolato, poiché perimetrato, ad ovest dalla via San Rocco; a nord dalla via XXV Aprile, ad est dalla via Moriggia (nella sua porzione oggi sterrata); a sud dall'accesso privato all'insediamento produttivo confinante.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 13.250 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

- L'Ambito non è interessato da ambiti agricoli strategici del PTCP.
- 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 prevede per tale ambito la riqualificazione funzionale ed il contestuale completamento infrastrutturale con la definizione di una migliore viabilità relativa al contesto e con la dotazione di adeguati servizi ed elementi a verde di mitigazione rispetto agli insediamenti circostanti.

Il Piano opera per la riqualificazione dell'Ambito, individuando diverse possibilità di destinazioni d'uso (residenziale, ricettiva od anche di servizi) attraverso un'unica pianificazione attuativa coordinata.

L'intervento potrà essere modulato secondo le seguenti indicazioni:

- a. ristrutturazione e/o riqualificazione dell'edificio oggi esistente con la possibilità di realizzare nuove strutture edilizie nel rispetto degli indici e dei parametri edificatori;
- b. demolizione dell'insediamento oggi esistente e realizzazione di nuove costruzioni secondo un progetto strategico coordinato.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- completare la ristrutturazione della via Moriggia lungo il lato orientale dell'Ambito;
- realizzare una nuova bretella stradale di collegamento tra via San Rocco e via Moriggia lungo il lato meridionale dell'Ambito.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'uso:

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

- o la residenza (RP)
- o le attrezzature e i servizi di base (RS)
- o le abitazioni collettive (RC)
- o le attrezzature ricettive (RR)
- o le attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'Ambito è così determinata dal documento di piano:

- L'indice specifico complessivo $ITs = 0,15 \text{ mq/mq}$
- L'indice di scopo complessivo, finalizzato a compensare la realizzazione degli adeguamenti viabilistici come sopra descritti: $ITcp = 0,05 \text{ mq/mq}$
- Ove la nuova destinazione sarà dedicata a servizi di interesse collettivo, con adeguata convenzione con l'A.C. che ne qualifichi e certifichi l'interesse pubblico, o a residenza sociale, il PGT prevede l'incremento dell'indice edificatorio con un valore incrementale non superiore a $ITs = 0,10 \text{ mq/mq}$, che si aggiunge all' ITs di base.
- **R.c.** = 30% della superficie fondiaria incrementabile fino al 40% in caso di destinazione per servizi di interesse collettivo o residenza sociale
- **Hm** = 8,50 ml., che potrà raggiungere 11,50 di in caso di destinazione per servizi di interesse collettivo o residenza sociale

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.

Distanza minima dei fabbricati dalle strade: 7,50 ml.

Modalità attuative

L'intervento è assoggettato a piano attuativo, che potrà essere attuato anche in sub-comparti, previa presentazione di un progetto coordinato unitario di natura urbanistica, che definisca l'assetto insediativo, gli accessi e l'organizzazione complessiva dei servizi

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, che potrà essere realizzato all'interno dell'ambito in relazione all'assetto insediativo, o qualora alla demolizione dei fabbricati esistenti al limite Nord dell'insediamento, mediante allargamento del sedime stradale esistente di via XXV Aprile.

In entrambi i casi la viabilità di collegamento tra le via S. Rocco e I Maggio dovrà innestarsi sulla rotatoria esistente, per la quale è eventualmente ammessa una modifica, a carico dell'intervento relativo all'Ambito AT2, qualora sia ritenuto necessario per migliorare l'innesto della nuova viabilità.

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 realizzati parcheggi da destinare all'uso pubblico lungo via Moriggia o lungo la nuova bretella stradale.

In caso di intervento di natura privata, dovranno inoltre essere reperite e cedute, o in alternativa monetizzate secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale, aree e/o superfici destinate a servizi pubblici, per la quota corrispondente alla dimensione minima di attrezzature pubbliche o di uso pubblico da reperire secondo quanto disposto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole nell'ambito dei piani attuativi in relazione alle destinazioni previste dal piano attuativo.

Prescrizioni paesistiche e di inserimento ambientale

I nuovi spazi a parcheggio previsti dovranno essere debitamente piantumati e disegnati 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".

Il nuovo insediamento dovrà essere protetto dagli insediamenti produttivi confinanti a nord e a sud, da una cortina vegetale arborata, composta, indicativamente, da triplice filare arboreo con specie endogene a mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico.

Si suggerisce la demolizione dei volumi produttivi oggi esistenti allo scopo di arretrare tutte le nuove costruzioni dal bordo strada onde prevedere l'attuazione di un insediamento "immerso" nel verde.

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).
- 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.