

Ambito di Trasformazione AT 1

Completamento residenziale Via Lombardia



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona di recente espansione a sud-est dell'abitato della frazione di Corgeno tra la Via Lombardia e le aree boscate della collina. Il tessuto edificato circostante è caratterizzato dalla presenza di lotti singoli con edifici a densità rada con giardino.

All'interno dell'ambito si trovano aree a destinazione prativa, in leggero declivio, più accentuate verso via Lombardia ove è presente un fascia boscata.

L'accesso attuale avviene da due strade consorziali.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 24.360

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 16.593 mq

- Area boscata 7.770 mq

In merito alle trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

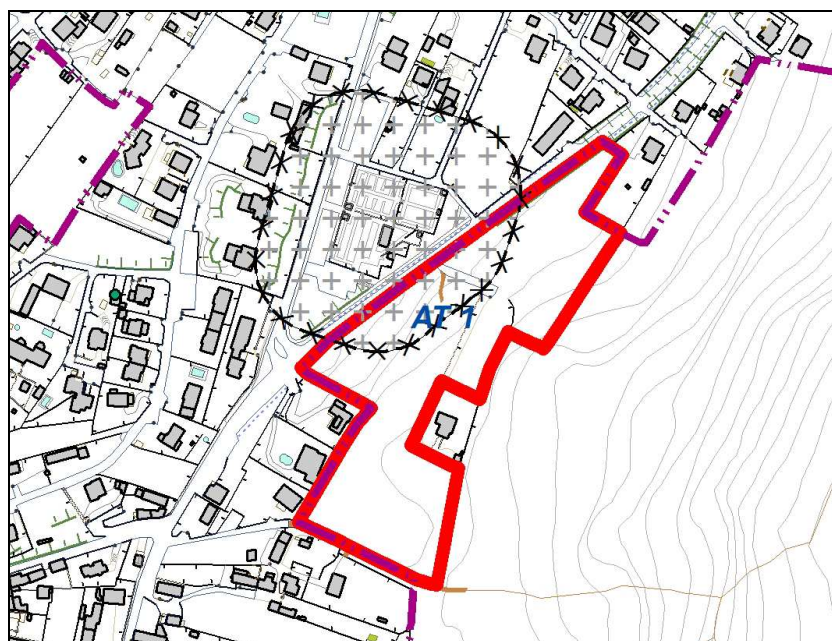
L'area è vincolata ai sensi: art. 142 comma 1 lettera f), g) e art. 136 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136) e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile

Vincolo cimiteriale

Parte dell'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.



Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

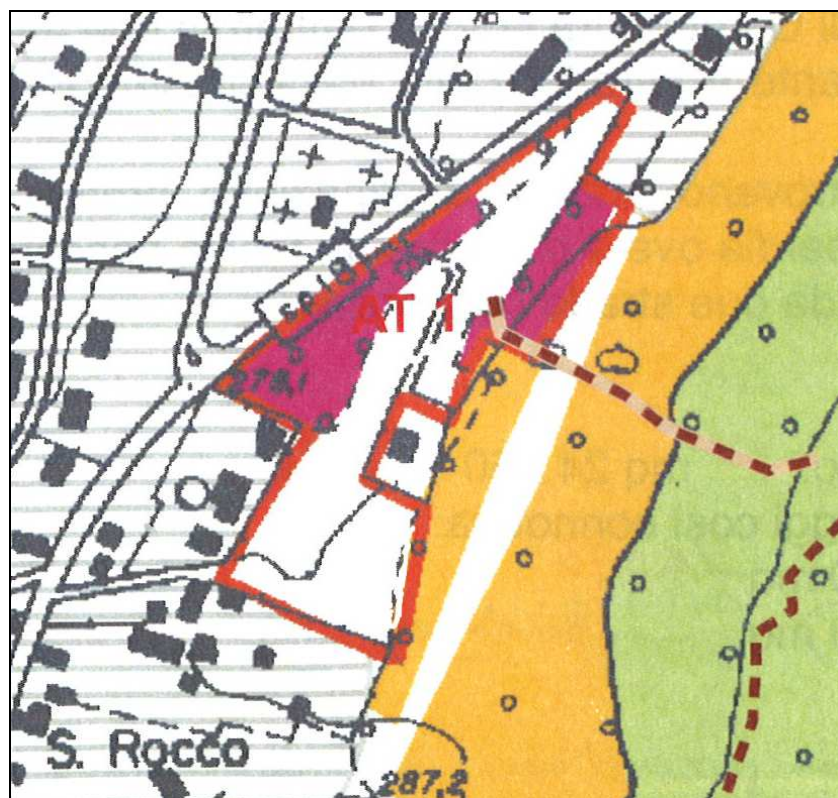
L'ambito è all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

L'area è all'interno del perimetro IC.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

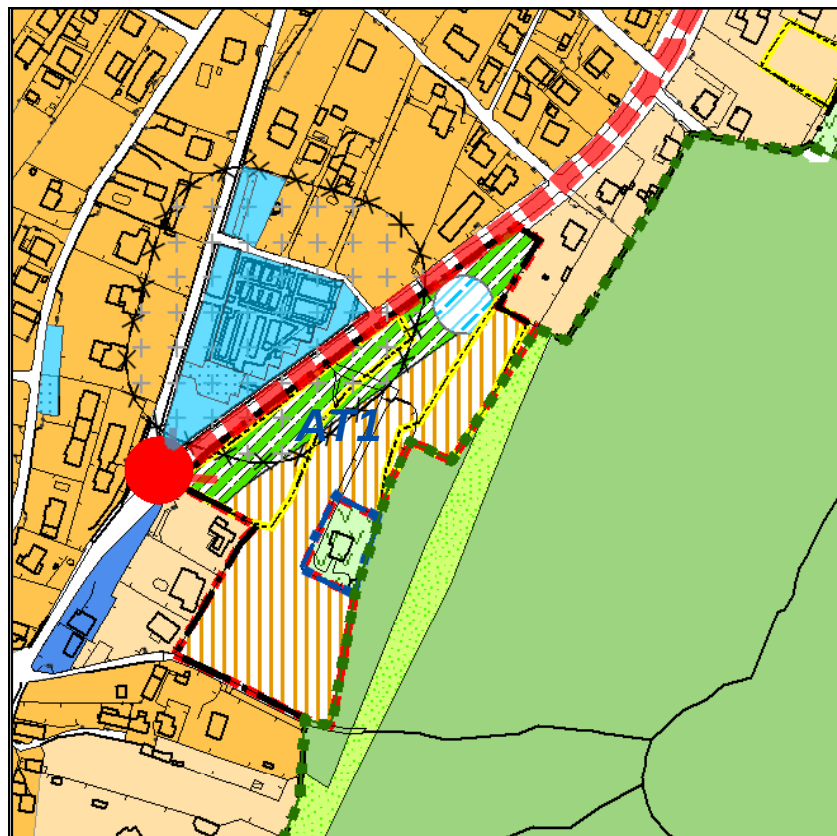
All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 7.770 mq classificate come "Superficie boscata – trasformazioni urbanistiche".



Ambito di Trasformazione AT 1 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento insediativo ed infrastrutturale del comparto residenziale, sorto nella zona periferica dell'abitato di Corgeno, attraverso il disegno unitario della viabilità di servizio che si attesta sulla via Lombardia e consente l'accesso alle aree interne.

L'intervento consente inoltre la realizzazione e riqualificazione di un'area a verde a ridosso della Via Lombardia oltre a delle aree a parcheggio funzionali agli insediamenti.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

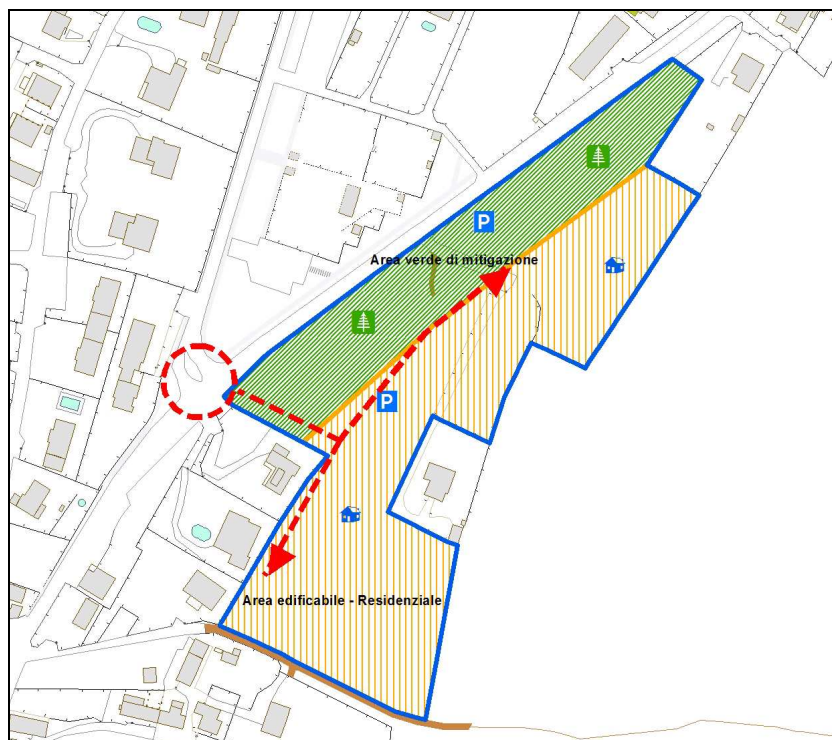
- Formazione di un sistema di viabilità interno al servizio dell'area di edificazione con attestazione su via Lombardia mediante la riqualificazione dell'intersezione esistente di accesso al centro di Corgeno, con la realizzazione di una rotatoria.
- Realizzazione di aree parcheggio pubblici o di uso pubblico al servizio dell'insediamento.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario con un margine definito verso la via Lombardia caratterizzato da una fascia di verde.
- Formazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada Provinciale attraverso la riqualificazione e il rafforzamento dell'area boscata esistente verso via Lombardia.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito mq 24.360 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- | | |
|---|-----------|
| - Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento residenziale | 15.560 mq |
| - Aree a verde e servizi in parte ricadente in vincolo cimiteriale | 8.800 mq |



Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'intervento insediativo residenziale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 mc/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a parcheggi e viabilità ed alla mitigazione ambientale (fascia a verde verso strada provinciale - Via Lombardia).

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della rotatoria su via Lombardia secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice Itcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

Il Rapporto di copertura Rc è riferito all'area edificabile.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 9,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalle aree attrezzate per servizi, nonché dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un masterplan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica delle infrastrutture viabilistiche e delle aree pubbliche o di interesse collettivo.

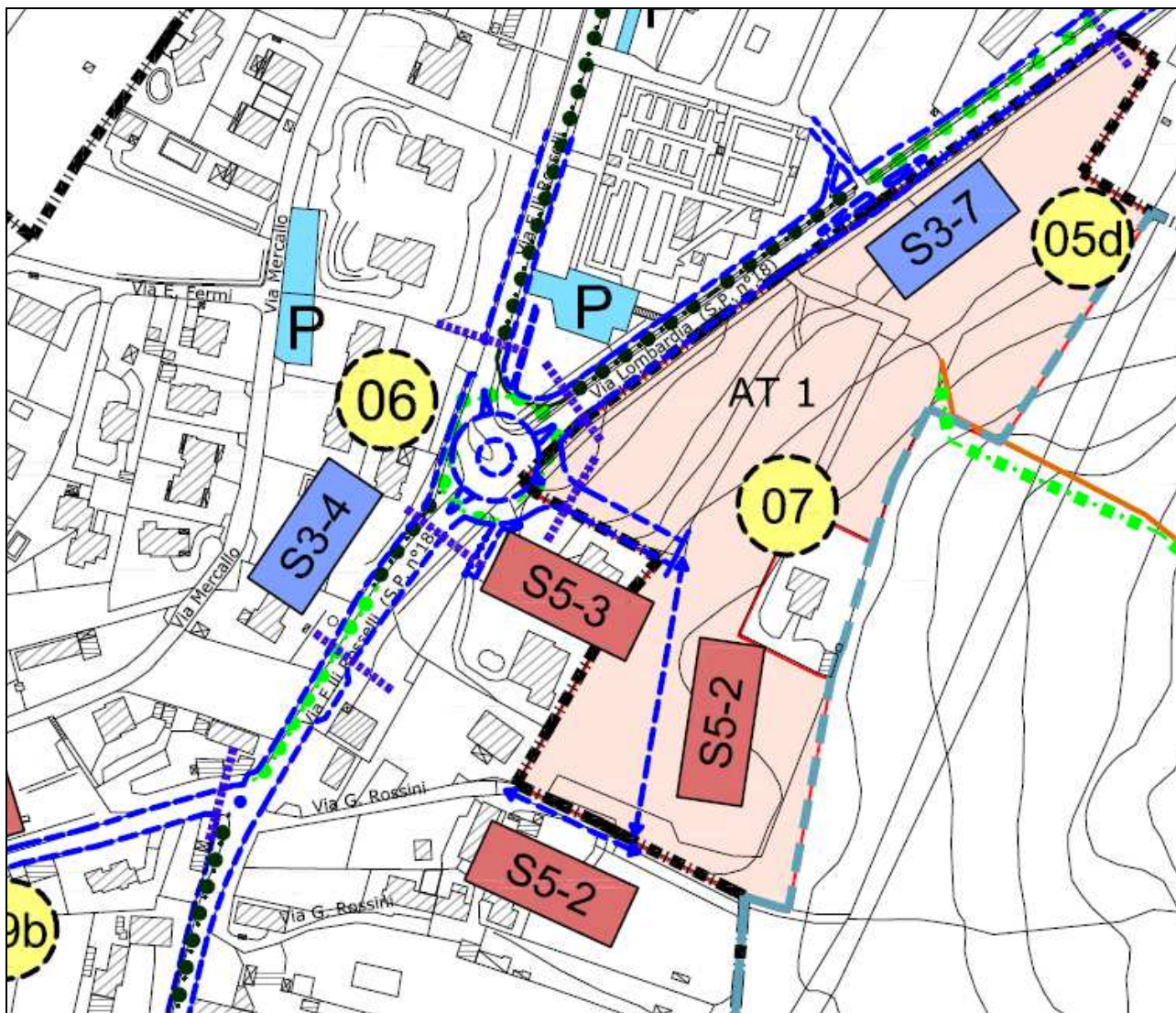
L'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche, secondo lo schema di massima di suddivisione che potrà essere definito in accordo con l'amministrazione comunale in sede di presentazione di masterplan unitario.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere un accesso unico da Via Lombardia che si attesta sulla nuova rotatoria all'incrocio con Via F.lli Rosselli, mediante la realizzazione di nuovo tratto stradale di 5° livello con schema sezionale S5-3 per il collegamento principale con la rotatoria. La viabilità di distribuzione interna dovrà essere definita in sede di pianificazione attuativa e potrà essere realizzata con tipologie di sezione inferiore coerenti con la funzione svolta.

La viabilità interna al comparto dovrà essere definita in sede di masterplan unitario e dovrà essere garantito un collegamento con la Via Rossini.

Lo schema di viabilità relativo al comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola PS 8_1a) di cui si riporta stralcio.



Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a sud del comparto, funzionali a garantire la possibilità di realizzare la prosecuzione di via Rossini (per un eventuale futuro collegamento con via delle Betulle).

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada Provinciale attraverso la riqualificazione e il rafforzamento dell'area boscata esistente lungo Via Lombardia.

Realizzazione di parcheggi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in parte integrata all'interno dell'area di mitigazione a verde sempreché non ne sia compromessa la funzionalità sotto il profilo ambientale e paesistico.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della rotatoria su Via Lombardia secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singole, tipo ville mono e bifamiliari con giardino coerenti con il contesto circostante.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *“Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

L'inserimento degli edifici dovrà tendere alla riduzione della percezione visiva degli stessi rispetto all'arteria principale della Via Lombardia ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando sbancamenti e modifiche delle pendenze rispetto all'andamento naturale del terreno. Le opere di contenimento relative agli scavi e agli sbancamenti dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di ingegneria naturalistica.

- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda la realizzazione della fascia di mitigazione tra la provinciale e l'area edificabile.

- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo della viabilità (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari).

- Le aree di pertinenza delle abitazione, in corrispondenza del limite del perimetro IC, dovranno essere sistemata a verde con significativa presenza di alberature, evitando in tale zona la realizzazione di manufatti e la realizzazione di pavimentazioni, con la finalità di creare una fascia di mitigazione, di dimensione non inferiore a 3 metri, tra le nuove abitazioni e le aree in condizione di naturalità all'esterno del perimetro IC.

- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino finalizzate a conservare, per quanto possibile, le valenze di naturalità e permeabilità dei suoli correlate alla situazione originaria del soprasuolo arbustivo secondo specifiche indicazioni definite dal PIF stesso.