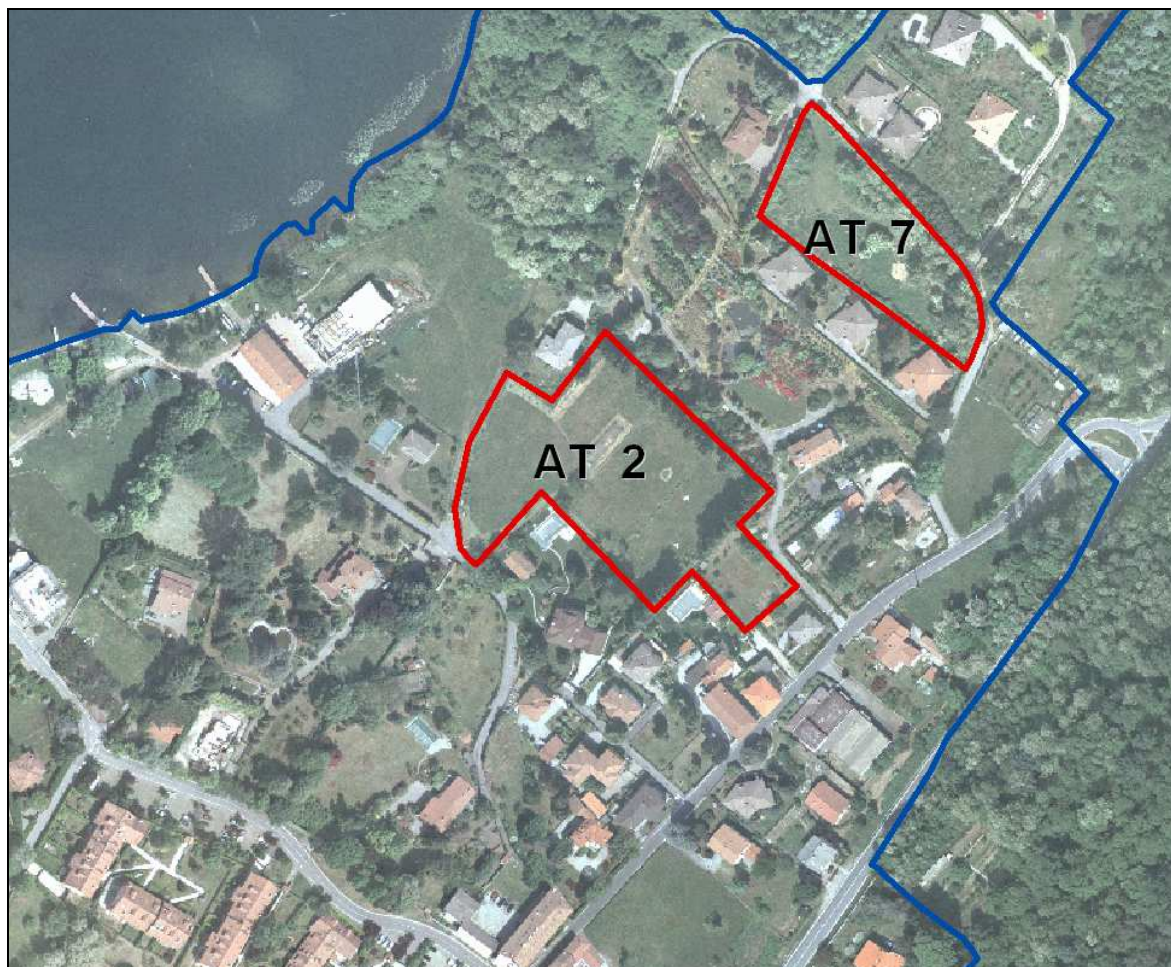


Ambito di Trasformazione AT 2

Completamento residenziale Via Vigna



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito oggetto di trasformazione, localizzato nelle vicinanze del lago di Comabbio tra la Via Vigna e la Via del Sassone, è costituito da un'area completamente prativa e si inserisce in un contesto urbanizzato costituito prevalentemente da edifici singoli ed aree a verde.

Attualmente l'accesso avviene attraverso la Via Vigna, strada che conduce all'immobile utilizzato sia per le attività presenti sulla pubblica spiaggia, che dalle abitazioni esistenti.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 9.800

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 b) e f) 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

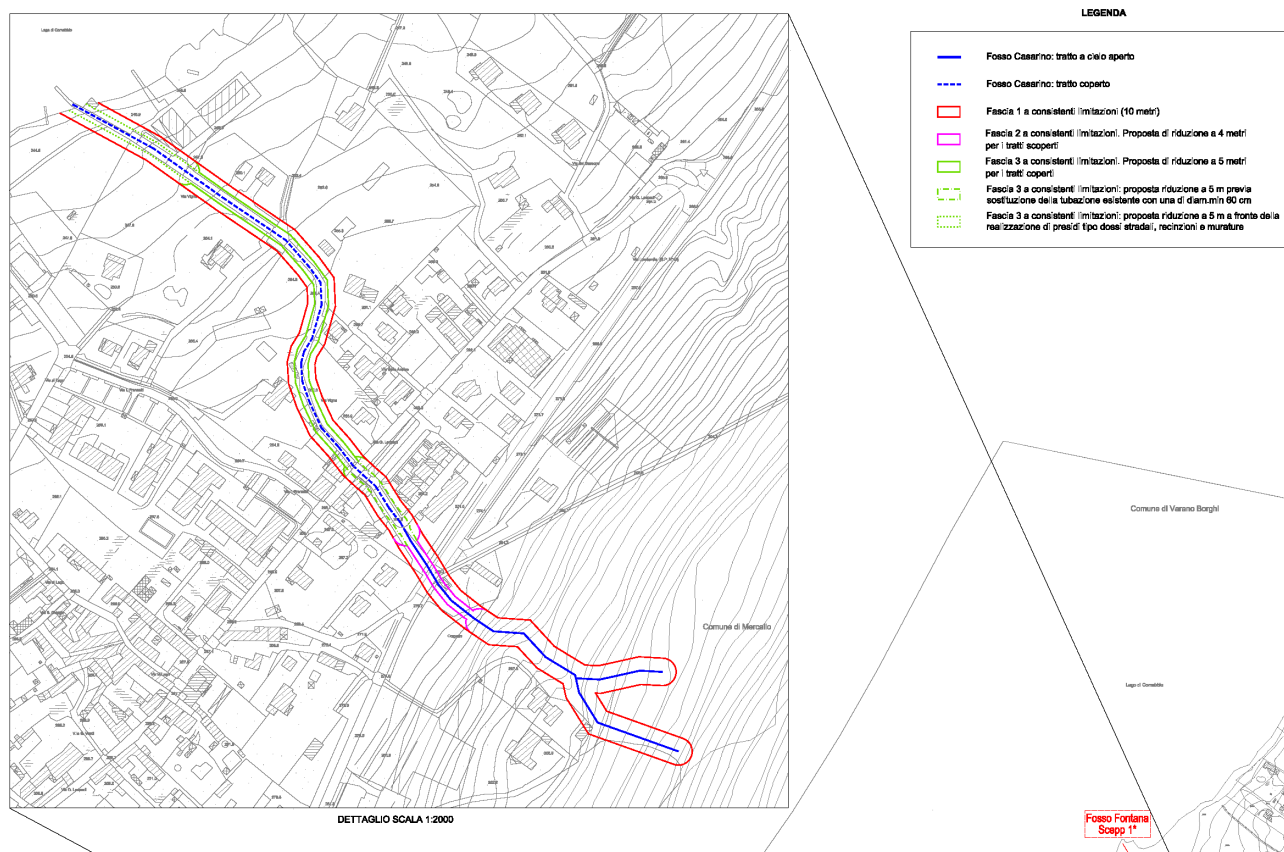
Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 3/C – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Reticolo idrico

Una modesta porzione dell'area, è interessata dalla proposta di riduzione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore relativo al fosso Casarino.



Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

L'area è all'interno del perimetro IC. .

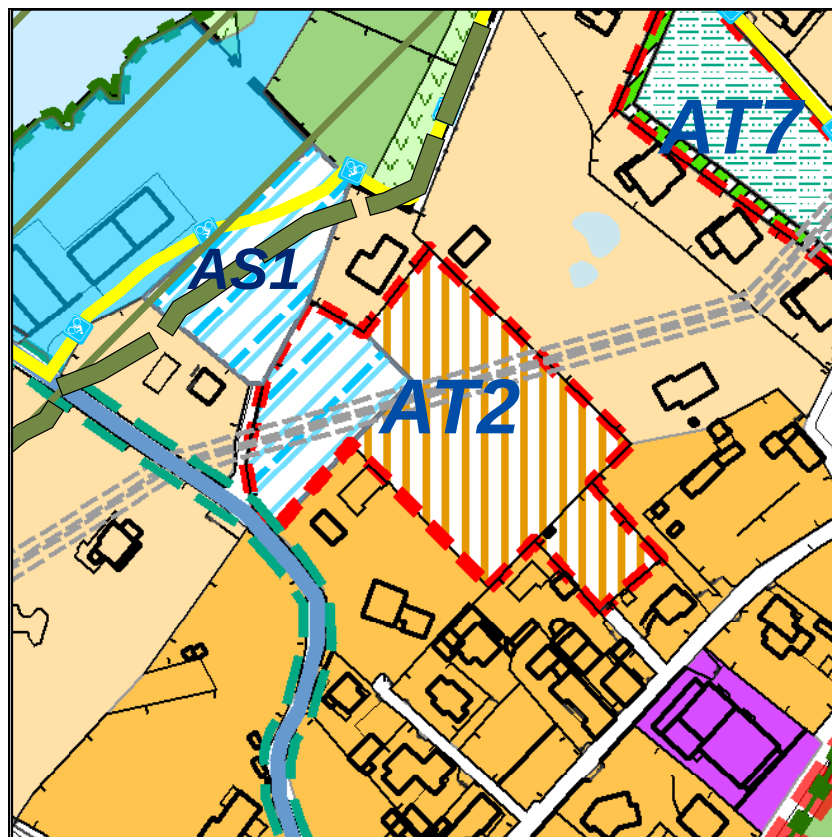
L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Lago di Comabbio.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento insediativo nella parte più interna del comparto che comprende aree libere contigue all'edificato esistente ed in relazione ad esso l'ampliamento della attrezzatura pubblica, relativa al parco pubblico ed alla struttura sportiva, che interessa la fascia triangolare verso il lago.

L'area si inserisce in un contesto di edifici residenziali nella zona Ovest di Corgeno di recente realizzazione e il PGT persegue pertanto un'edificazione a rada densità con edifici singoli nel verde.

L'intervento prevede altresì la partecipazione alla sistemazione della Via Vigna che costituisce strada di accesso al comparto.

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

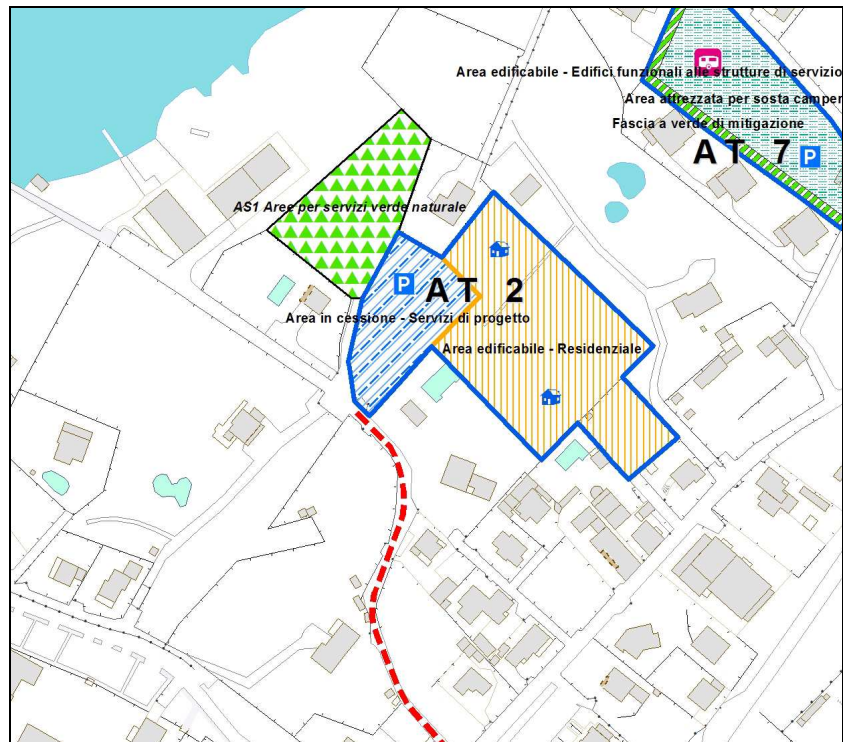
- Creazione di una viabilità al servizio del comparto con accesso da Via Vigna posta tra l'area destinata agli insediamenti e l'area a verde e parcheggi.
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio dell'insediamento, in prossimità della Via Vigna.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito mq 9.800 mq.

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

- Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento residenziale 7.230 mq
- Area a verde e parcheggi 2.570 mq



Destinazioni d'uso:

L'ambito per la parte insediativa è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- la parte in cessione destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico è destinata ad ospitare i parcheggi pubblici o di uso pubblico

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 connessi alla cessione delle aree interne al comparto destinate ai parcheggi ed alle aree a verde.

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 finalizzati all'adeguamento della Via Vigna.

E' inoltre prevista una capacità edificatoria derivata, con acquisizione dei diritti edificatori assegnati dal PGT alla limitrofa "Area per servizi – perequazione AS1" da acquisire direttamente dai privati o con acquisizione dei diritti edificatori da parte del comune.

L'area AS 1, esterna all'ambito AT 2, svolge una funzione di area a verde per servizi di raccordo e completamento della struttura pubblica e sportiva confinante. La sistemazione e l'uso dell'area dovranno essere compatibili con la valenza ecologica ambientale complessiva del contesto e con il Piano di gestione del SIC.

- Area per servizi – perequazione AS1 3.050 mq Indice 0,30 mc/mq
- **R c** = 30%
- **Hm** = 9,50 ml. (2 piani f.t.)

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

Distanza minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

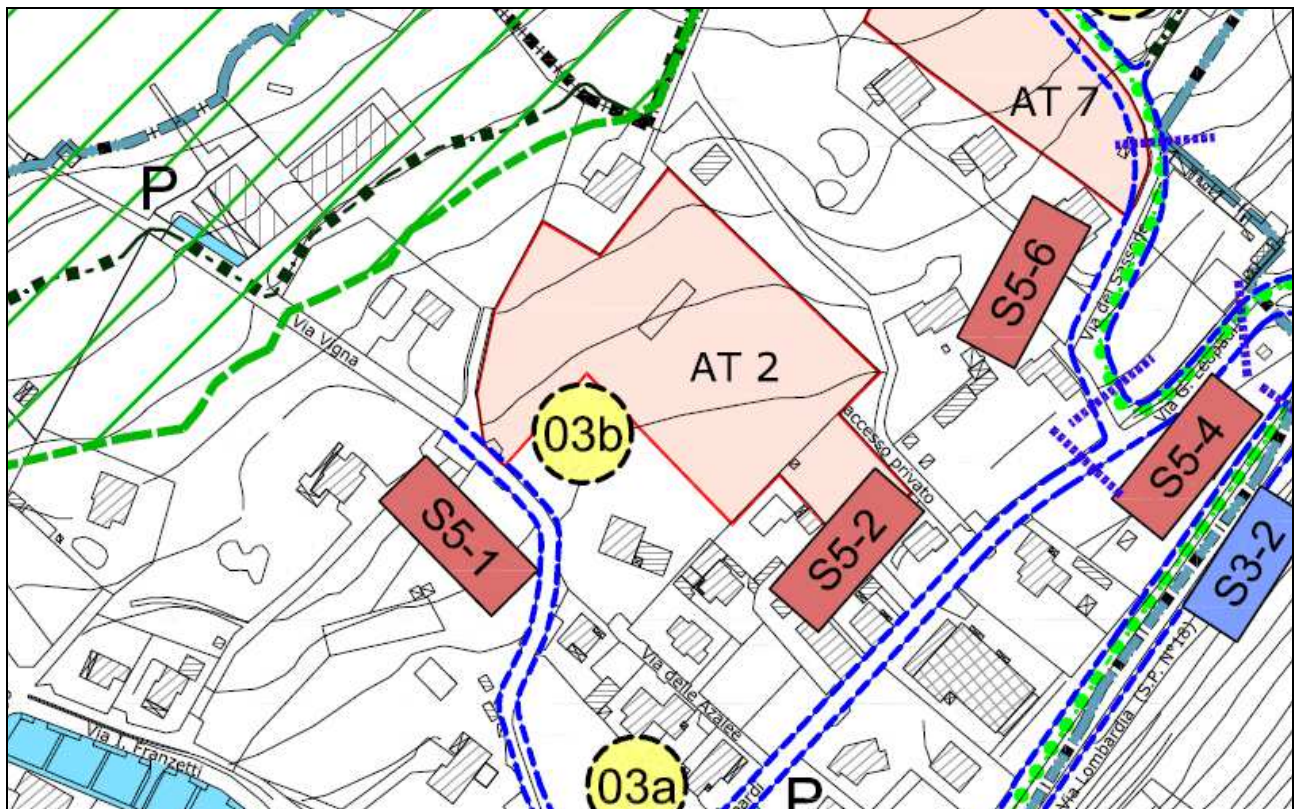
Modalità attuative

L'attuazione degli interventi dovrà essere attuata mediante piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere un accesso prioritario e funzionale da Via Vigna per il quale è previsto un intervento di adeguamento secondo lo schema indicato nell'elaborato "DP C 3.2 Mobilità di progetto" Strada Tipo S 5-1.



La viabilità di accesso ai parcheggi, nonché al nuovo insediamento, dovrà essere realizzata secondo le tipologie indicate nel Piano dei Servizi.

Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi funzionali al nuovo insediamento, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, con opportune sistemazioni a verde al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

L'intervento concorre inoltre all'adeguamento viabilistico della Via Vigna secondo un contributo economico pari 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.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Lago di Comabbio.

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).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda il fronte edificato a margine dell'area a parcheggio.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio.
- 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.