

Ambito di Trasformazione AT 3

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 oggetto di trasformazione, localizzato lungo la Via Lombardia, è costituito da un'area parzialmente boscata e si inserisce in un contesto periferico nella fascia di edifici residenziali posti lungo la SP 18. Rappresenta il completamento insediativo dell'area posta tra il lavatoio e il tessuto di villette mono e bifamiliari immerse nel verde nel centro abitato di Corgeno.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 8.530

L'area risulta attualmente così connotata:

- Area a prato 3.790 mq
- Area boscata 4.740 mq

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

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

Parte dell'area 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

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area parte in Classe di Fattibilità 3/B – Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile, parte in 2/B Aree collinari a media e bassa acclività senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza media (5-15 m) della falda ad alta vulnerabilità e parte in zona 3/C – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Reticolo idrico

A Nord dell'ambito è presente una fascia di rispetto del reticolo idrico minore del corso d'acqua denominato "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 risulta all'interno del perimetro IC. .

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

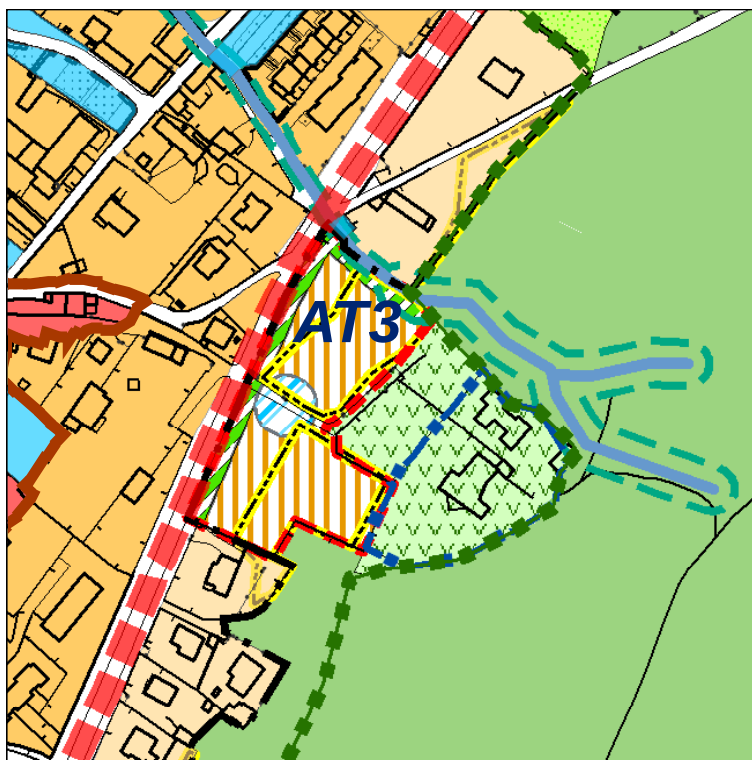
All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 4.740 mq classificate come "Superficie boscata – trasformazioni urbanistiche".



Ambito di Trasformazione AT 3 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento della struttura insediativa lungo la Via Lombardia, a monte della stessa, con l'edificazione dell'area libera posta a sud del lavatoio. Il piano persegue il completamento infrastrutturale e urbanizzativo della zona con la creazione di

infrastrutture legate alla mobilità ciclabile e pedonale lungo la strada provinciale e parcheggi funzionali alla fruizione del Monte San Giacomo definendo altresì il tessuto urbano esistente a Nord dell'abitato di Corgeno all'interno del perimetro I.C.

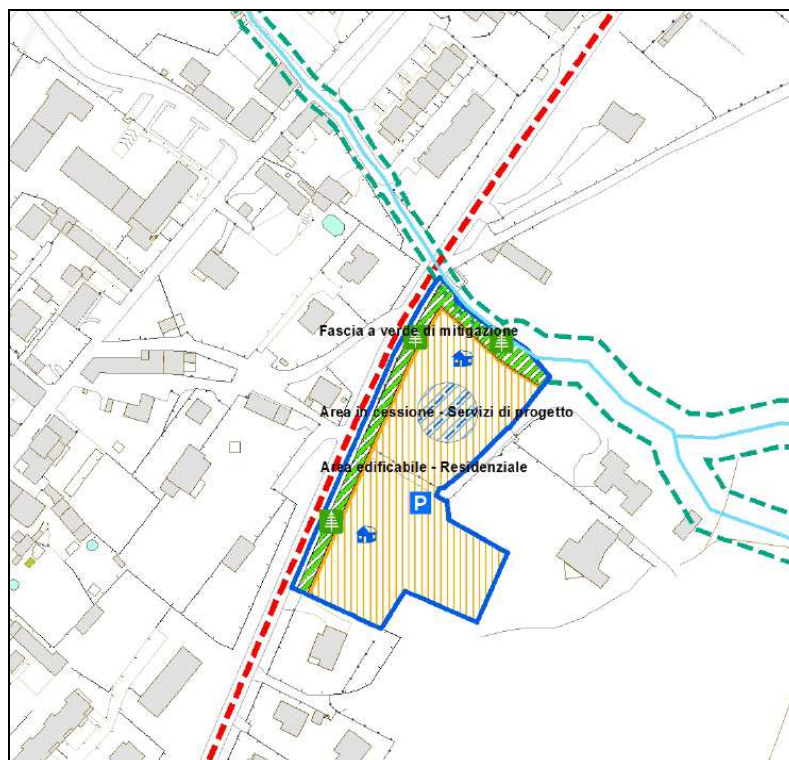
L'intervento prevede la sistemazione delle aree a ridosso della Strada provinciale e la creazione di una viabilità interna di accesso al comparto.

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

- Formazione di area attrezzata per la mobilità ciclabile/pedonale lungo tutto il fronte prospiciente Via Lombardia con sistemazione aree in prossimità del lavatoio, ove è previsto un attraversamento di collegamento al centro urbano e creazione di un accesso unico da Via Lombardia quale ingresso al comparto, mediante la riqualificazione e l'ampliamento dell'esistente strada di accesso alle sovrastanti abitazioni;
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio sia dell'insediamento residenziale che per la fruizione dei percorsi ciclo pedonali del Parco San Giacomo;
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità con particolare cura della sistemazione a verde delle aree private al fine della creazione di un margine urbano qualificato verso le aree naturali circostanti quale fascia di transizione rispetto alla strada provinciale;
- Riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree prospicienti il "Fosso Casarino", che rientrano nel perimetro dell'ambito.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 8.530 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;

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 e la sistemazione dell'area a verde di rispetto stradale comprensiva di pista ciclabile in fregio a Via Lombardia.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione dell'allargamento e dell'attraversamento protetto su Via Lombardia, in fregio all'area di intervento, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice ITcp, esteso all'intero comparto, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

- **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 viabilità interna e dalle zone per servizi 5,00 ml.

I nuovi fabbricati dovranno rispettare la fascia di arretramento indicata nello schema di progetto (elaborato "DP C 3.2 Mobilità di progetto"), rispetto a Via Lombardia (7.5 mt – 10 mt).

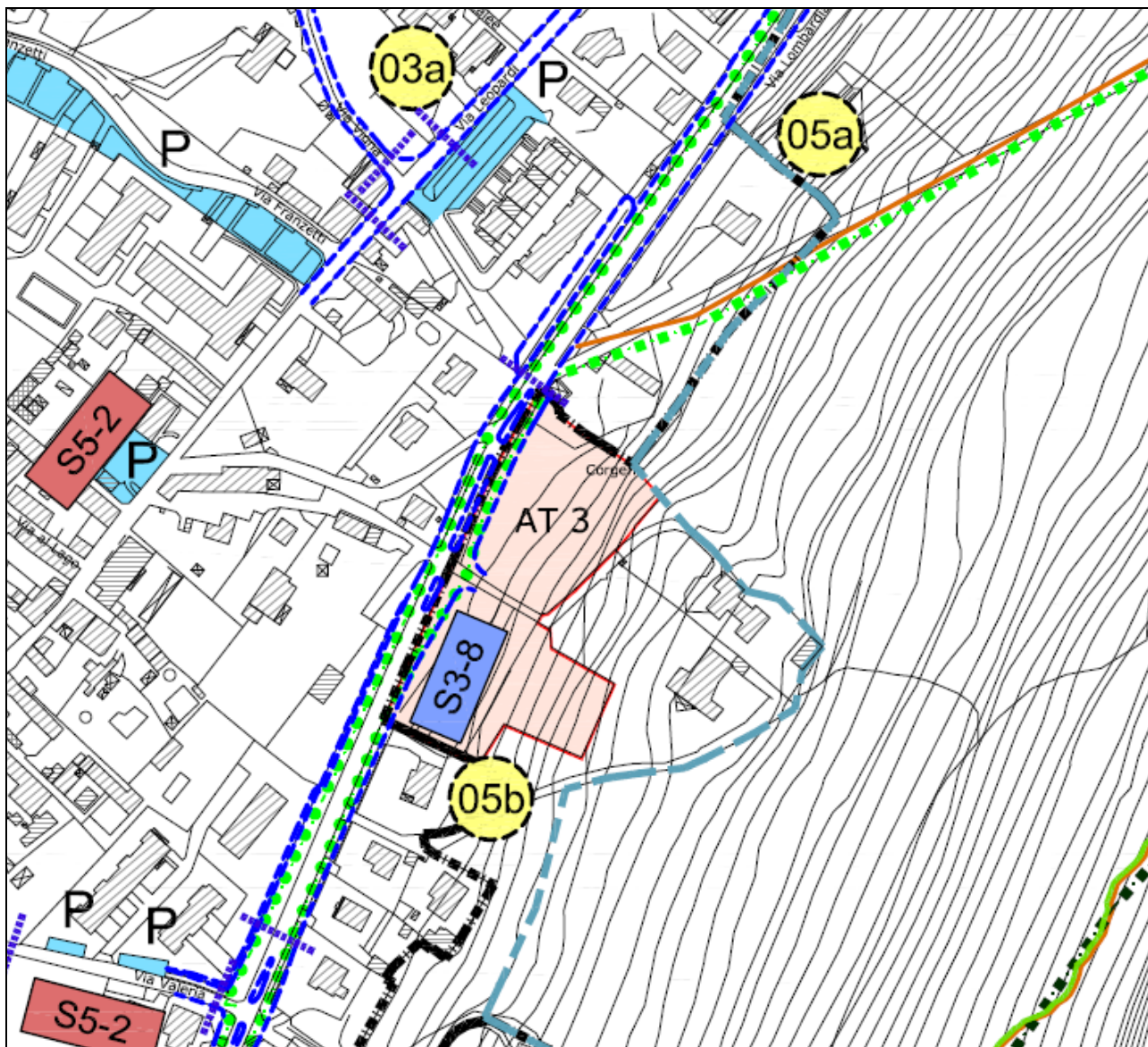
Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via Lombardia (SP 18), per la quale, si dovrà prevedere la formazione di una canalizzazione per garantire adeguati livelli di sicurezza delle manovre sia in entrata che in uscita dal comparto.

La viabilità di accesso ai nuovi insediamenti dovrà essere realizzata mediante l'adeguamento della sede stradale dell'attuale accesso carraio e con la formazione di parcheggi.



Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione dei percorsi di connessione con il centro e il Parco San Giacomo, secondo le prescrizioni del piano dei servizi.

L'intervento concorre alla riqualificazione dell'incrocio su Via Lombardia, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria Itcp recepita.

Realizzazione del percorso ciclopeditonale e sistemazione delle aree a verde circostanti, opportunamente alberate, tra il sedime stradale di Via Lombardia e le recinzioni in prossimità del lavatoio ove è previsto un attraversamento di collegamento al centro urbano.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singoli, 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:

- Riqualificazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore denominato “Fosso Casarino” con vegetazione ripariale nell'area prossima al corso d'acqua e creazione di una fascia tampone con vegetazione cespugli.

□ 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.

□ Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, lungo il percorso ciclo-pedonale e a corredo del nuovo insediamento.

□ 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.