

Ambito di Trasformazione AT 4

Completamento residenziale Via Mairate



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione mira al completamento insediativo del nucleo di Sesona nell'area libera periferica tra la Via Mairate e gli edifici esistenti.

L'area risulta interessata dalla propaggine del sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino.

Il tessuto edificato residenziale limitrofo è caratterizzato dalla presenza di lotti singoli con edifici a densità rada con giardino secondo un disegno disomogeneo che determinano una sfrangiatura del sistema insediativo esistente.

Parte dell'area in oggetto era già individuata come Piano di Lottizzazione residenziale nel vigente Piano Regolatore Generale e con il PGT viene confermata la sua destinazione.

L'accesso attuale avviene dal centro di Sesona attraverso Via Mairate.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 17.290

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 7.160 mq
- Area boscata 10.130 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 dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area per la maggior parte in Classe di Fattibilità 2/A aree collinari a media e bassa acclività senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici e la restante parte in Classe di Fattibilità 2/C Aree delle piane fluvioglaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio – alta (15 – 30 m) della falda a medio – alta vulnerabilità.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno parte in Classe II - Aree prevalentemente residenziali e parte in Classe III - Aree di tipo misto.

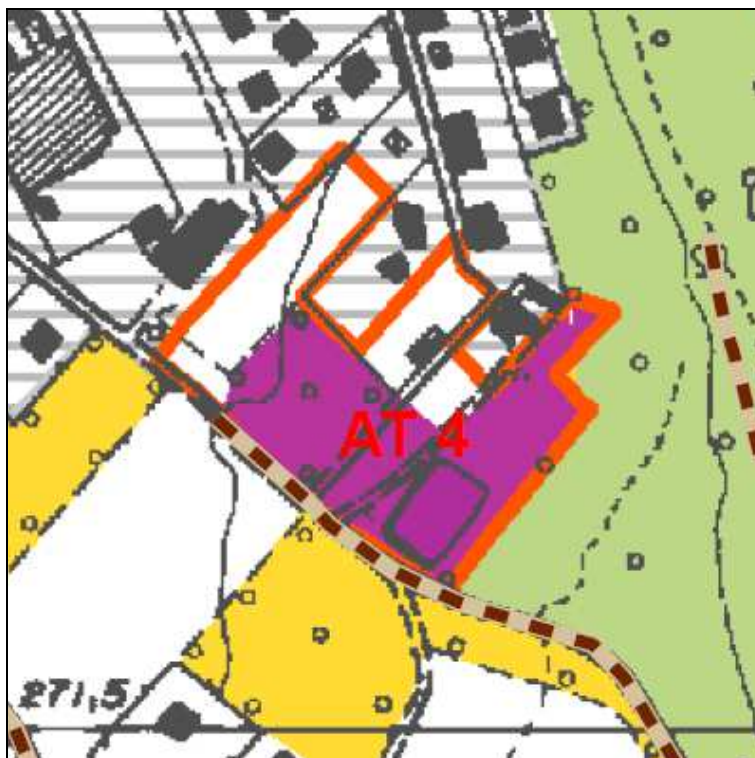
Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Brughiera del Vigano.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 10.130 mq, classificate come superfici boscate trasformabili ai fini urbanistici.



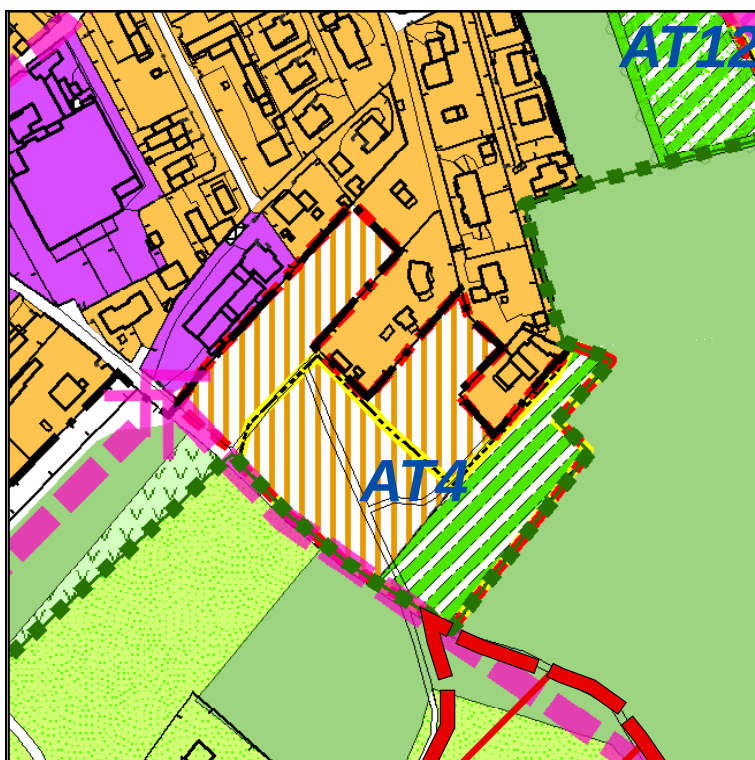
Ambito di Trasformazione AT 4 con Aree boscate PIF

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessata da una fascia tampone della rete ecologica.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento insediativo dell'area libera tra la Via Mairate e la fascia edificata a nord fino al limite dell'ultimo edificio e la riqualificazione quale fascia di transizione della zona boscata al limite dell'ambito come da schema allegato.

Il PGT persegue con il completamento insediativo la definizione di un margine coerente con l'abitato.

Le finalità specifiche in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

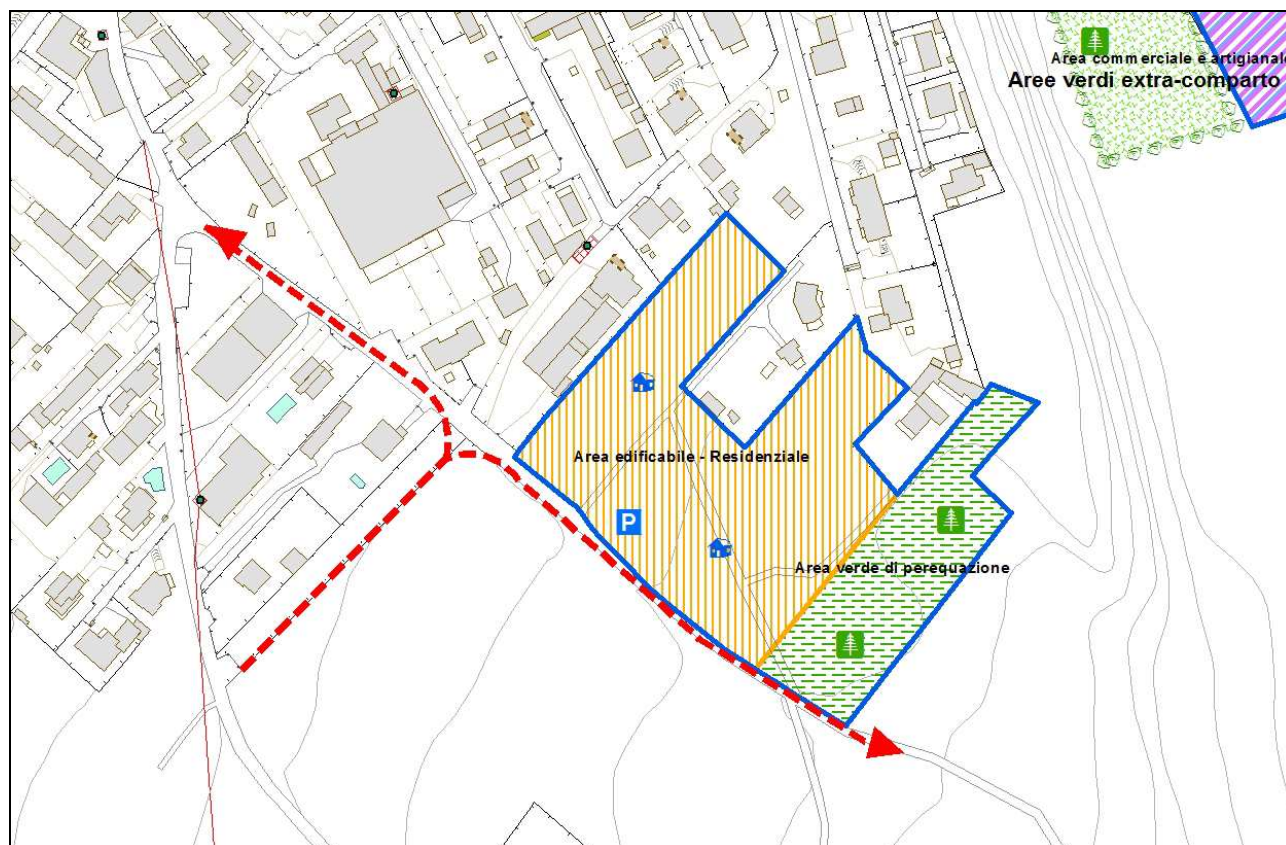
- Completamento insediativo del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario con un margine definito verso la Via Mairate caratterizzato da una fascia di verde.
- Realizzazione di aree parcheggio pubblici o di uso pubblico al servizio dell'insediamento.
- Riqualificazione di porzione di Via Mairate e formazione di una sistema di viabilità interna al servizio dell'area di edificazione con attestazione su Via Mairate.
- Riqualificazione e rafforzamento dell'area boscata esistente verso il sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino.
- Concorrere alla realizzazione del nuovo tratto viabilistico di collegamento tra Via della Valletta e Via Treves.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito mq 17.290

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

- Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento residenziale	12.370 mq
- Area a verde di compensazione/perequazione	4.920 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/perequazione (fascia a verde verso la strada provinciale via Mairate).

- L'intervento concorre inoltre: alla realizzazione dell'adeguamento di via Mairate, alla sistemazione del margine boscato e dell'area boschiva di mitigazione, alla realizzazione del nuovo tratto viabilistico di collegamento tra via della Valletta e via Treves, 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.

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

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

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, 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.

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 uno schema di massima di suddivisione in due sub-ambiti.

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 unico principale da Via Mairate.

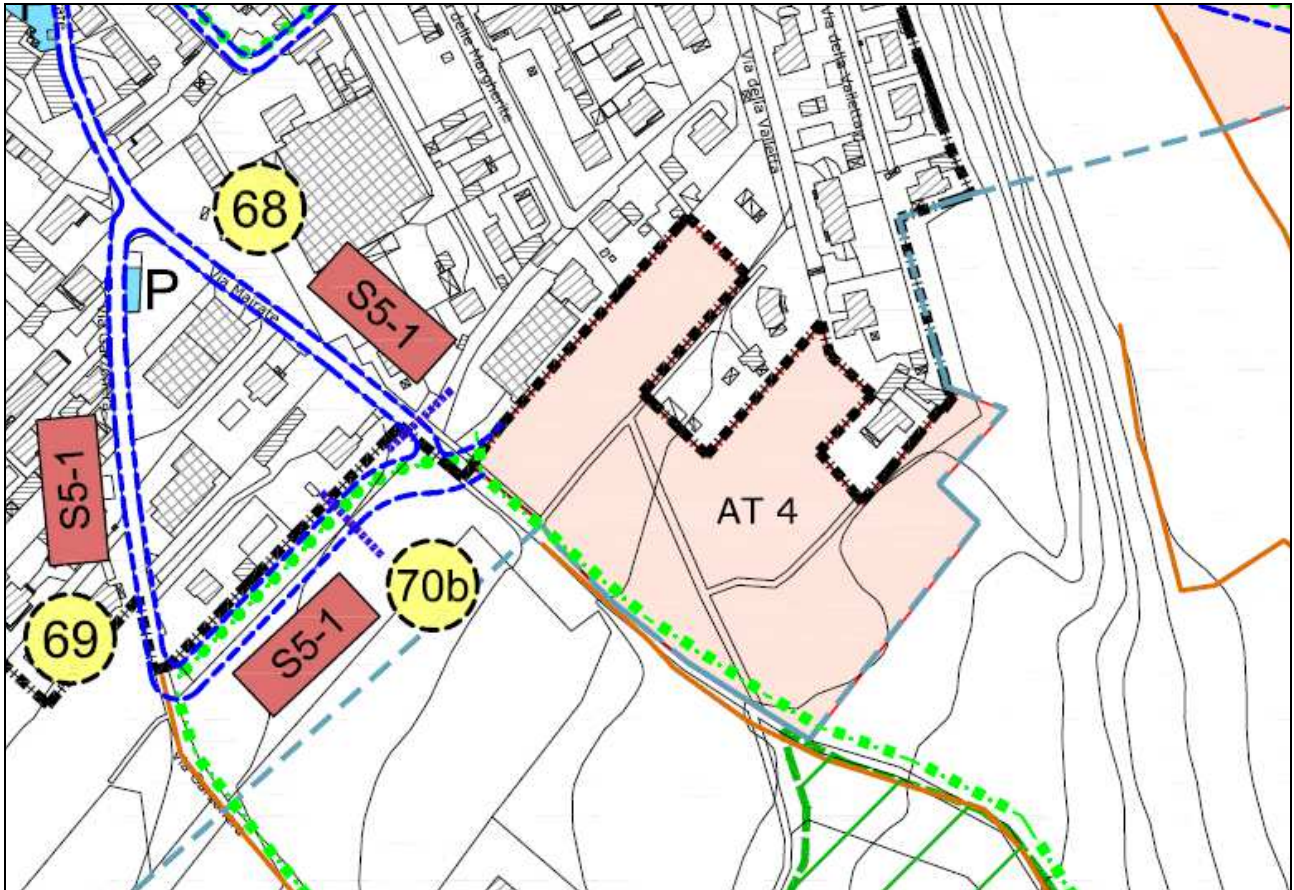
Dovrà essere prevista la riqualificazione della porzione di Via Mairate fronte stante il comparto secondo le indicazioni del progetto complessivo relativo alla connessione viabilistica con la frazione di Sesona.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a sud, sud-ovest del comparto, funzionali a garantire la possibilità di realizzare la connessione viabilistica tra la frazione di Sesona e

la SS 33 del Sempione (circonvallazione dell'abitato di Sesona), a partire dall'attuale margine opposto di via Mairate.

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

Lo schema di viabilità relativo al comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

E' prevista la riqualificazione dell'area boscata esistente ad Est del comparto quale fascia di rispetto del sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino, a mitigazione e transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco garantendo adeguate misure di mitigazione ambientale. 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.

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 le modalità e le indicazioni dettate direttamente dall'Ente Gestore – Parco del Ticino.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- Il disegno complessivo dell'ambito dovrà essere rispettoso della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea per le aree a parcheggio. 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 sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- Riqualificazione e rafforzamento dell'area boscata esistente, interna al comparto, quale quinta arborea di mitigazione e transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco.

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.