

Ambito di Trasformazione AT 5

Completamento residenziale Via Varese Via degli Abeti



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato all'interno del tessuto edificato dell'abitato di Cimbro e comprende un'area libera posta tra la Via degli Abeti, Via Varese e il centro storico e un edificio residenziale con annessa una struttura dismessa un tempo utilizzata per vendita legname-segheria.

L'area confina a sud con il centro storico ed è immersa in un contesto urbanizzato misto costituito da villette ed edifici in linea.

Dati di superficie

Superficie dell'ambito: mq 9.440

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 8.210 mq
- Superficie area edifici esistenti 1.230 mq

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) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della 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.

Zonizzazione acustica

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

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

PARTE SECONDA:

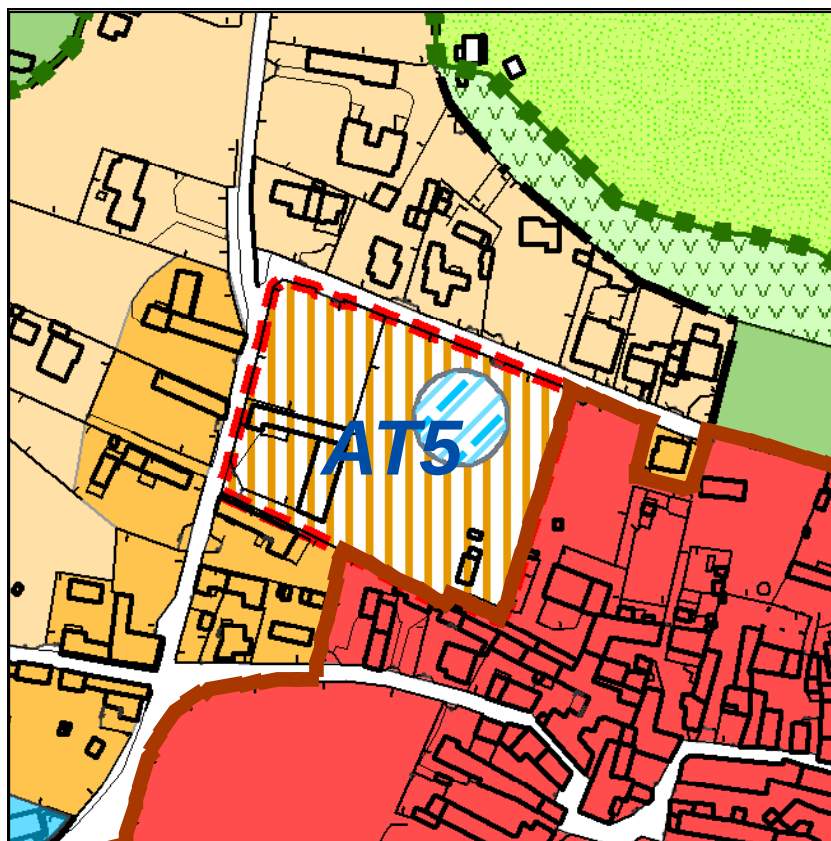
Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento prevede il completamento insediativo ed infrastrutturale del comparto e contestualmente, mediante meccanismi di perequazione d'ambito, la cessione all'Amministrazione comunale di una parte dell'area.

Il comparto risulta in parte interessato da un complesso edificato produttivo dismesso con fabbricati di natura residenziale e produttiva che non si inseriscono coerentemente nel tessuto. L'intervento di trasformazione dovrà pertanto prevedere una diversa collocazione dei volumi al fine di proporre una soluzione insediativa più qualificata rispetto al contesto urbano e coerente con il nuovo impianto viabilistico del comparto.

La parte di intervento di natura privata avrà come destinazione principale la residenza e le attività di servizio di natura privata (negozi, esercizi pubblici, ecc) coerenti con il contesto insediativo.



L'area in cessione potrà invece ospitare oltre ai servizi l'edificazione di edifici prevalentemente residenziali finalizzati al perseguimento degli obiettivi di seguito elencati:

- dotazione di parcheggi di prossimità per il centro storico con la possibilità di realizzare aree di sosta o autorimesse destinate ai residenti del centro storico al fine di migliorare la vivibilità e la qualità del tessuto del nucleo storico
- ricavare spazi adeguati per la creazione di servizi ed attrezzature funzionali al centro urbano nonché appunto al centro storico
- disponibilità di aree di proprietà pubblica da destinare al trasferimento di volumi edilizi e di diritti edificatori, mediante meccanismi di natura compensativa, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi o al perseguimento di obiettivi strategici definiti dal PGT (riallocazione di edifici e volumetrie del centro storico o in ambiti strategici, redistribuzione dei diritti edificatori in aree di particolare sensibilità paesistica, etc)

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito mq 9.440

L'ambito si compone di due comparti:

- A) comparto destinato ad ospitare l'insediamento residenziale di natura privata non superiore al 60% della superficie complessiva dell'ambito;
- B) aree da cedere all'Amministrazione comunale per le finalità di interesse pubblico/collettivo definiti ai punti precedenti, pari al 40% della superficie complessiva dell'ambito;

Destinazioni d'uso

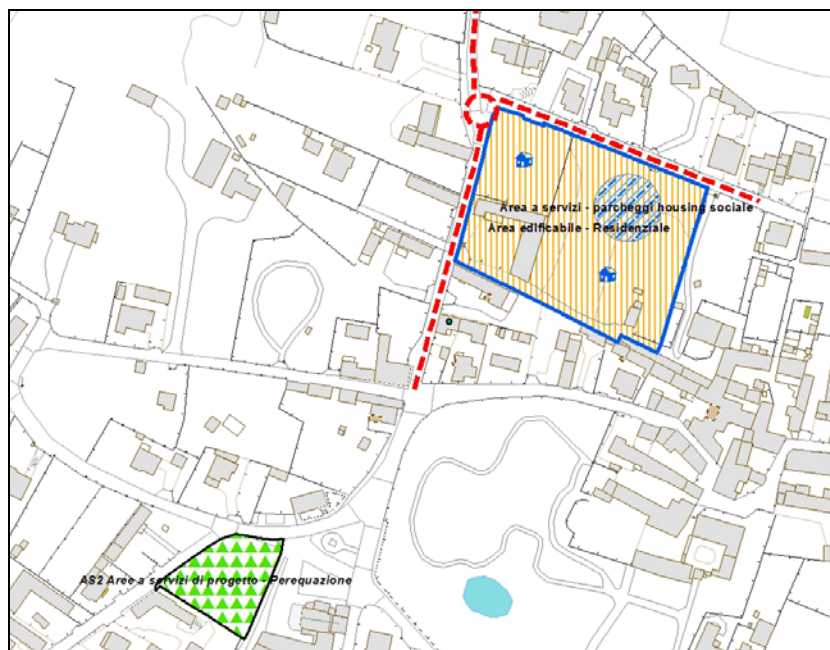
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

COMPARTO A:

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

COMPARTO B:

- Destinazioni d'uso principali della residenza di interesse pubblico/collettivo e/o residenza in genere, e attrezzature e servizi di interesse pubblico/collettivo.



Capacità edificatoria

La capacità edificatoria prevista per l'intervento insediativo residenziale del comparto A) è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,50 mc/mq

L'indice ITs di base è esteso alle aree dell'ambito su cui non insistono edifici ed è applicato anche alle aree in cessione all'Amministrazione Comunale - Comparto B. Relativamente alle aree su cui insistono gli edifici è ammesso il recupero urbanistico nel rispetto della SIp esistente. Gli interventi di recupero urbanistico potranno prevedere la demolizione e ricostruzione dei fabbricati all'interno del disegno complessivo per il nuovo insediamento previsto per l'AT 5. In tale caso la SIp degli edifici esistenti demoliti andrà a sommarsi alla capacità edificatoria prevista per le altre aree del comparto con l'applicazione dell'indice Its di base.

Oltre all'indice Its di base per il comparto A) è prevista una capacità edificatoria derivata, con acquisizione dei diritti edificatori assegnati dal PGT all'area "Area per servizi – perequazione AS2" da acquisire direttamente dai privati o con acquisizione dei diritti edificatori da parte del comune.

- Area per servizi – perequazione AS2 1.815 mq Indice 0,50 mc/mq

L'ambito di trasformazione prevede pertanto la concentrazione della capacità edificatoria sopra descritta, per l'edificazione dell'intervento privato, entro il comparto A), con la conseguente cessione delle aree destinate a servizi ed edificazione di interesse pubblico (comparto B e AS2).

- **R c** = 40%
- **Hm** = 9,50 ml. (2 piani f.t.)

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

Distanze minima dei fabbricati dalla strada provinciale mt 10,00 e dalla viabilità interna, comunale 7,50 ml.

Modalità attuative

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un masterplan unitario dell'ambito che definisca l'assetto infrastrutturale, le attrezzature di servizi previsti secondo le indicazioni del PdS per l'intervento di iniziativa privata e, su indicazione dell'AC l'ipotesi di assetto insediativo previsto per l'area pubblica Comparto B).

L'intervento di iniziativa privata è inoltre subordinato a Piano Attuativo unitario esteso all'intero Comparto A) nonché alle infrastrutture di viabilità e di urbanizzazione primaria previste per l'ambito di trasformazione e potrà prevedere la contestuale attuazione, in tutto o in parte, dell'intervento del comparto B) mediante convenzione con l'AC.

Il Comparto B) potrà essere attuato direttamente dall'AC o attraverso assegnazione/vendita delle aree direttamente dagli operatori privati interessati. L'attuazione potrà avvenire per aree funzionali in relazione alle specifiche finalità e funzioni di ciascun area.

Viabilità e mobilità

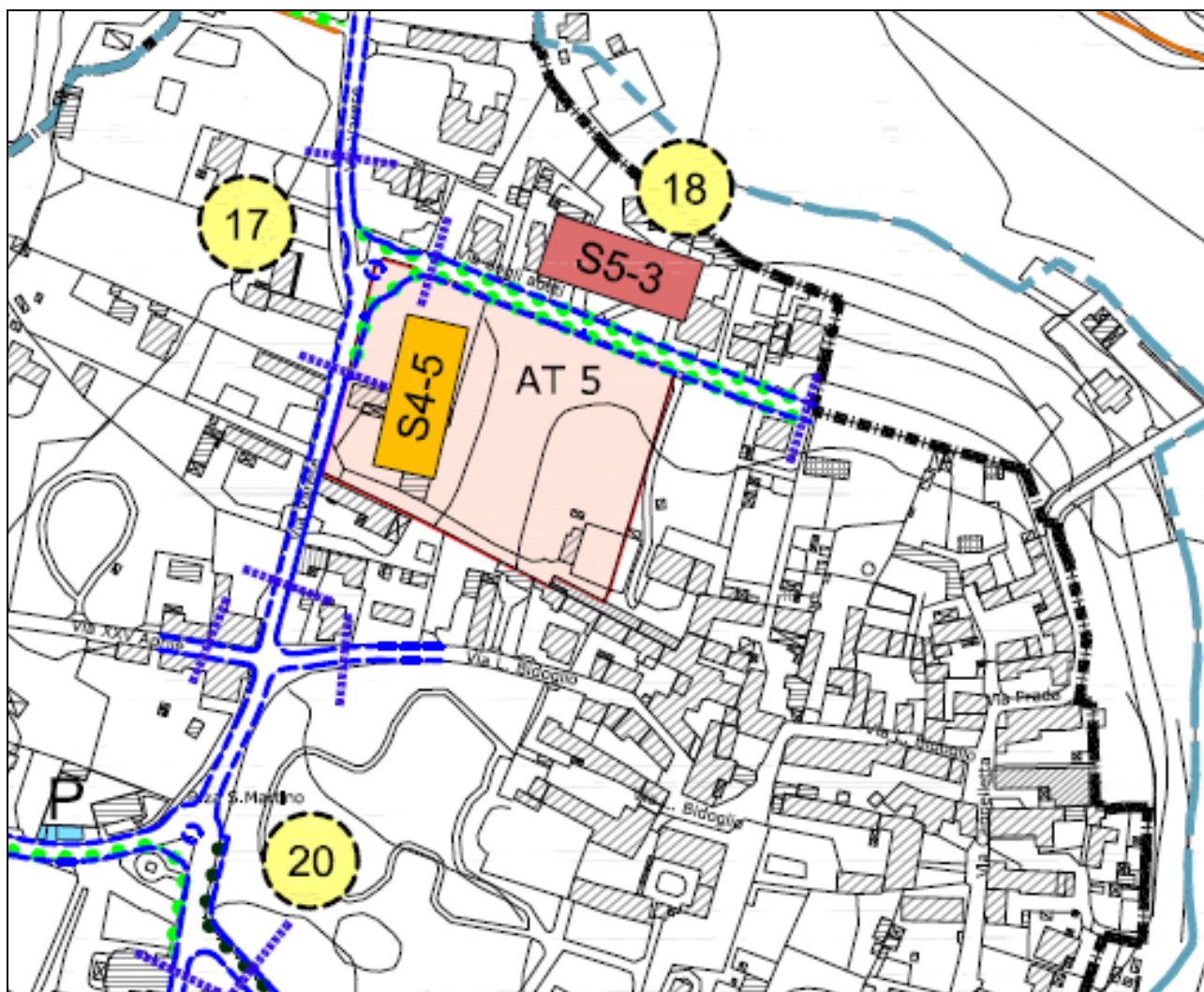
L'area dovrà avere accesso da via Varese (SP 44), per la quale si dovrà prevedere la formazione di intersezione a rotatoria, nonché attraverso la riqualificazione di Via degli Abeti.

Dovranno essere previsti gli opportuni accessi agli insediamenti di iniziativa pubblica ed in particolare all'area destinata a parcheggi/autorimesse. Dovranno essere inoltre previsti collegamenti ciclo/pedonali con il centro storico.

Dovrà essere previsto l'allargamento e la riqualificazione di Via Varese per il tratto prospiciente l'ambito per realizzare una sede stradale di 4° livello con schema sezionale S4-5.

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 all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Varese e di via degli Abeti, nonché comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2a) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento dovrà privilegiare la realizzazione di un complesso articolato costituito da edifici pluri-familiari isolati o con impianto morfologico da ricondursi a tipologie presenti nel centro storico.

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 lungo la strada provinciale.

- 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.