

Ambito di Trasformazione AT 6.1 e AT 6.2

Completamento residenziale Via della Pineta



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione, situato nella zona periferica dell'abitato di Vergiate, si sviluppa su due aree, identificate con le sigle AT 6.1 e AT 6.2, site in prossimità dell'area pubblica denominata Bosco delle Capre comprese tra la via della Pineta e via delle Ville.

Le aree sono interessate da formazioni boschive come meglio definite dal PIF.

Si inseriscono nel complesso edificato della località Bosco delle Capre e rappresentano l'opportunità di un completamento insediativo già previsto dalla pianificazione preesistente. L'ambito è inserito in un tessuto edificato a bassa densità caratterizzato da ville nel verde, ed è contraddistinto dalla presenza di alberi ad alto fusto quali pini e castagni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 6.085 mq

AT 6.1 4.485 mq

AT 6.2 1.600 mq

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

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'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 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

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 parzialmente servito da pubblica fognatura, da via della Pineta e da via delle Ville sulle quali si attestano le reti tecniche.

Zonizzazione acustica

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

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

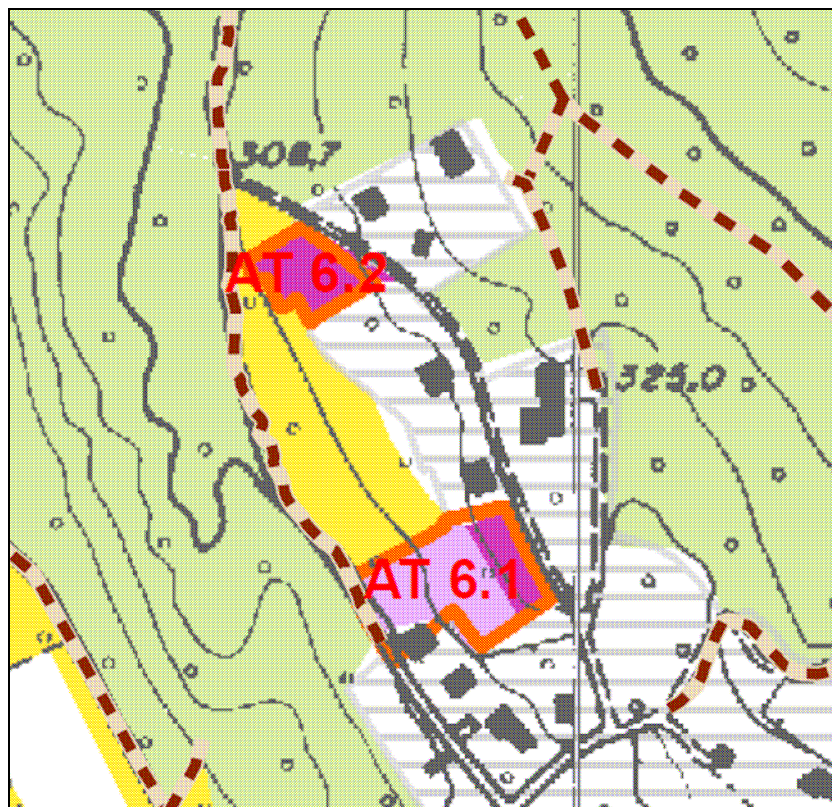
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessato dalla zona tampone della rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 6.1 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 4.124 mq identificate come superfici boscate trasformabili ai fini urbanistici.

L'intero Ambito 6.2 è occupato da aree boscate classificate come superfici boscate trasformabili ai fini urbanistici.



Ambito di Trasformazione AT 6.2 con Aree boscate PIF

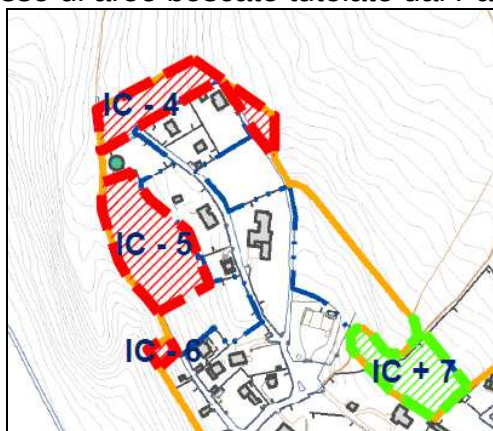
PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Gli interventi previsti dall'ambito di trasformazione sono finalizzati al completamento del nucleo edificato ed a una migliore definizione del perimetro del nucleo urbano rispetto alle aree naturali boscate.

In tale ottica il PGT propone una ridefinizione del perimetro di iniziativa comunale sottoponendo ad una migliore tutela da parte del Parco del Ticino delle aree di bosco confinanti con i nuovi insediamenti ed il sistema boschivo del Monte San Giacomo, che è parte integrante del complesso di aree boscate tutelate dal Parco del Ticino.



Estratto elaborato Tav DP C 6_1 b Proposta di modifica Zona IC Parco del Ticino

L'ambito prevede il completamento del tessuto residenziale delle aree site in prossimità dell'area pubblica denominata Bosco delle Capre comprese tra la via della Pineta e via delle Ville.

L'ambito prevede il completamento del tessuto residenziale presente con la definizione di una fascia di mitigazione quale elemento di transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco. Il piano inoltre mira alla realizzazione di aree a parcheggio, funzionali sia alla fruizione della struttura pubblica del Bosco delle Capre che ai percorsi turistici del Monte San Giacomo.



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

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, immerse nel verde (ville)
- Formazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico per un totale di 20 posti auto. Si precisa che le aree a parcheggio andranno individuate e definite nell'ambito del masterplan unitario esteso ad entrambi sub ambiti.
- Creazione di accessi ai nuovi insediamenti sia lungo via delle Ville che via della Pineta per il sub ambito AT 6.1 mentre per il sub ambito AT 6.2 solo da via della Pineta
- Creazione di una fascia alberata lungo via delle Ville ed opportuna piantumazione a verde dell'area a parcheggio.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

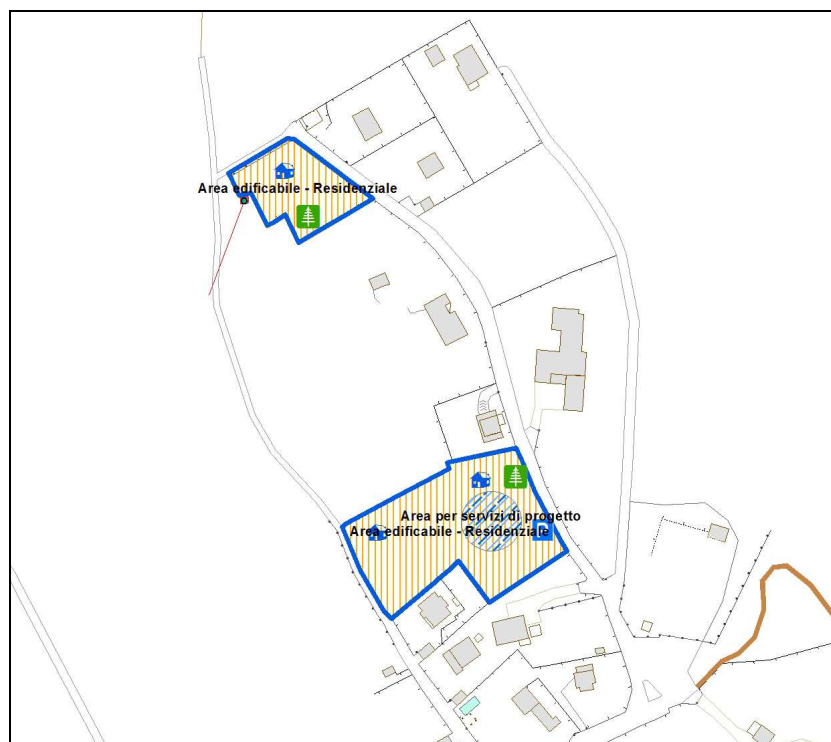
Superficie totale dell'Ambito mq 6.085 mq.

- AT 6.1: Area edificabile: 4.485 mq (comprensiva dell'area a parcheggio)
- AT 6.2: Area edificabile: 1.600 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 massimo = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alla realizzazione del parcheggio e degli interventi di mitigazione ambientale.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione del completamento della rete fognaria secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto. L'indice ITcp, da applicare all'intero comparto, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%.

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

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

Distanza minima dei fabbricati dal confine dalla zona a parcheggio 5,00 ml

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto di un disegno urbanistico unitario e pertanto assoggettato alla preliminare redazione di un masterplan unitario. L'attuazione potrà avvenire per sub ambiti mediante piani attuativi che garantiscano la coerenza nella attuazione delle previsioni delle opere pubbliche nel rispetto delle prescrizioni del masterplan unitario.

Viabilità e mobilità

Dovrà essere realizzata opportuna riqualificazione del tratto di Via delle Ville (con il mantenimento dei calibri stradali esistenti) a confine con il sub ambito AT 6.1.

Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi funzionali sia agli insediamenti che alla fruizione dei percorsi turistici del Monte San Giacomo e alla struttura pubblica denominata Bosco delle Capre.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singoli, tipo ville monofamiliari 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 alle viabilità esistenti 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 le vie pubbliche e i nuovi insediamenti.

- 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).

- 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.