

Riferimento AT: AT03b

morfo-tipologia del progetto

da prevedere, in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato, forme e modalità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli spazi pubblici e delle piste ciclabili.

specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

l'elemento che connota in modo assolutamente prevalente quest'ambito d'intervento è la Strada Provinciale (SP 233), detta "Varesina" sulla quale transitano oltre 30 mila veicoli al giorno, rendendo quest'area molto attrattiva per le attività commerciali. Non è un caso se, esaurita la destinazione d'uso industriale, agli inizi degli anni '60, con la chiusura della tessitura Furter (e, prima ancora, del nastificio Torley, dopo una breve parentesi artigianale, la destinazione commerciale ha preso progressivamente ma definitivamente il sopravvento, tanto da apparire, anche ad una riflessione attuale, come la più indicata, quanto meno per quanto riguarda l'area già oggi occupata da attività commerciali anche di media dimensione.

indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

costituisce l'estensione di un'area residenziale sviluppatasi dal secondo dopoguerra sino ai giorni nostri, con caratteristiche architettoniche che riflettono le tipologie edilizie dei rispettivi anni di costruzione.

In particolare, le abitazioni realizzate prima degli anni '80, sono ancora caratterizzate dalla presenza di ampi giardini che, in alcuni casi, sono stati utilizzati per l'esercizio di attività commerciali o artigianali di servizio.

Il resto dell'edificato, sia pur con le differenze architettoniche richiamate, è comunque prevalentemente costituito da ville singole o bifamiliari; l'edificazione con tipologia case a schiera è presente con un unico agglomerato realizzato nel primo decennio del 2000.

criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Interferenze con nuclei d'antica formazione

Non presenta interferenze con ambiti di antica formazione o con elementi della memoria

Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

Le linee guida di natura paesaggistica, presenti nel piano attuativo, dovranno provvedere al miglior inserimento delle nuove costruzioni nel contesto territoriale, tenendo conto che andranno a costituire una componente importante nelle visuali dell'edificato. L'ambito, come accennato, andrà a ridefinire il margine della zona agricola a sud di Carbonate; sarà pertanto necessario mantenere l'edificazione il più possibile aderente all'edificato esistente.

Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

La disposizione degli edifici nel contesto suggerisce il ricorso a tipologie architettoniche a edificio isolato mono o bifamiliare secondo la tradizione locale, nel rispetto degli allineamenti degli edifici esistenti lungo via Nazario Sauro e via Giovanni XXIII. Ai fini dell'ottimizzazione del consumo di suolo è consentito l'accorpamento dei blocchi.

Assetto microubanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio ecc.)

Le dimensioni dell'ambito di intervento e la sua collocazione rispetto al contesto urbano non precludono continuità del verde. L'ambito inoltre non interferisce con visuali sensibili. La viabilità di comparto dovrà raccordarsi con la rete viabilistica comunale attraverso via N. Sauro e/o D. Chiesa.

criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

In ragione della diversa natura delle aree produttive e commerciali, nell'ottica di favorire anche per queste parti del tessuto urbano uno sviluppo compatibile con gli obiettivi generali del piano, che non snaturi il paesaggio urbano e permetta, al contempo, di raggiungere obiettivi di qualità edilizia e di corretta risposta alle esigenze di imprenditori e commercianti il Documento di Piano prevede una diversa definizione degli indici edificatori per le AT a vocazione commerciale e produttiva.

ogni AT dispone di un indice privato di pertinenza territoriale (IP), espresso in SLP pari a 0,3 mq/mq

a seguito del raggiungimento di obiettivi di premialità (cfr. paragrafo seguente) definiti dal Documento di Piano si ottiene un incremento volumetrico di 0,2 mq/mq,

ogni AT può raggiungere un indice territoriale massimo ammissibile (IM), espresso in SLP pari a 0,5 mq/mq Premialità che permettono un incremento volumetrico di 0,2 mq/mq nelle aree industriali /commerciali. Il massimo incremento premiale possibile, pari a 0,2 mq/mq, è ottenibile raggiungendo due dei quattro parametri previsti.

parametri efficienza energetica

Funzioni principali

Funzione residenziale

Funzioni escluse

Tutte escluso la residenziale

norme di salvaguardia

Malgrado l'ambito non sia interessato da vincoli paesaggistico-ambientali si trova in una zona di transizione tra l'edificato e l'ambito agricolo di particolare pregio ambientale a sud del Comune.