

Riferimento AT: AT05

morfo-tipologia del progetto

Volumetria edificabile: tutti i parametri relativi alla volumetria edificabile totale sono da ritenersi indicativi (con riferimento all' Art.8 comma 2 lettera "e" L.R. 12/2005 così come modificato dalla L.R. 4/20081) e verranno corretti e specificati in sede di definizione degli strumenti attuativi, in funzione della distribuzione all'interno dell'area di addensamento volumetrico della non edificazione, e conseguente non premialità, relativa all'area di preservazione del corridoio ecologico.

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

il più ampio contesto del quale fa parte questo ambito di trasformazione è contraddistinto dalla presenza di: alcuni edifici residenziali condominiali di recente costruzione, serviti viabilisticamente da via Damiano Chiesa; di un'abitazione singola isolata con ingresso su via Silvio Pellico di una stalla per allevamento di bovini che interessa la parte sud del comparto ed insiste dal punto di vista viabilistico su via Silvio Pellico.

L'altro lato di via Silvio Pellico, che ricade in territorio di Mozzate, è inoltre fortemente urbanizzato con tipologie edilizie varie, dalla villa singola, al complesso condominiale di notevoli dimensioni.

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

l'estensione dell'area e l'unicità della destinazione d'uso ipotizzata, rendono possibile ed opportuna la predisposizione di un unico Piano di Lottizzazione, attuabile secondo le disposizioni generali.

Criteri guida: l'area, per la sua localizzazione, è classificata dagli elaborati cartografici della Rete ecologica provinciale come "Zona tampone di secondo livello"; la pianificazione attuativa dovrà pertanto salvaguardare la funzione di raccordo fra le aree verdi poste a nord ed a sud del territorio urbanizzato, mantenendo e riqualificando parte degli spazi verdi utili a tale scopo. Nello specifico la pianificazione attuativa dovrà prevedere l'addensamento volumetrico sul lato occidentale dell'area, come specificato nella planimetria di riferimento. Il "corridoio ambientale", che si verrà a creare all'interno della "Fascia tampone di secondo livello" non consentirà l'edificazione, ma genererà volumetrie (attraverso l'applicazione di un indice pari a 0,4 mc/mq) utilizzabili all'interno della porzione edificabile dell'Ambito.

La pianificazione attuativa dovrà proporzionalmente concorrere a preservare il "corridoio ambientale" costituito dalle superfici ricadenti all'interno delle "Zone tampone di secondo livello", così come individuato dalla planimetria.

Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione, lungo via Silvio Pellico, di una pista ciclopeditonale in prosecuzione di quella realizzata su via Giovanni XXIII e la possibilità di un collegamento ciclopeditonale fra via Silvio Pellico e via Damiano Chiesa.

Le tipologie edilizie ammissibili possono spaziare dalla villa singola, all'edificio condominiale, purché si realizzi un progetto di sviluppo urbano razionale, omogeneo e rispettoso delle prescrizioni di natura ambientale.

criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

interferenze con nuclei d'antica formazione

Non vi è contiguità dell'ambito considerato con nuclei di antica formazione.

Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

I soggetti competenti in materia paesaggistica dovranno provvedere al miglior inserimento delle nuove costruzioni nel contesto territoriale. L'ambito andrà a ridefinire il confine con la zona agricola a sud di Carbonate ed il confine territoriale del Comune; sarà pertanto necessario mantenere l'edificazione il più possibile aderente al lato est, all'interno dell'area di addensamento volumetrico e valutare gli impatti visivi complessivi della trasformazione.

Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

La disposizione degli edifici nel contesto suggerisce il ricorso a tipologie architettoniche in linea e in sede aperta, o ad edificio isolato.

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 dovranno in alcun modo escludere la continuità degli assi ecologici nord-sud, per questa ragione è esclusa l'edificazione all'interno dell'area di preservazione del corridoio ecologico. Deve essere prevista la possibile continuità degli ambiti agricoli a nord con gli spazi aperti a sud del lotto anche tramite la riconnessione della viabilità lenta e ciclopedonale esistente. Il ridisegno dei percorsi viabilistici potrebbe prevedere la realizzazione di una bretella, che faciliti la viabilità est-ovest fra via Chiesa e via Pellico con le necessarie attenzioni alla cesura degli spazi aperti sulla direttrice nord sud.

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

parametri efficienza energetica

Requisiti del costruito

Qualità edilizia ALTA

Efficienza energetica ALTA

Funzioni principali

Funzione residenziale

Funzioni escluse

Tutte tranne la residenziale

norme di salvaguardia

Il sito si inserisce in un ambito di valore naturalistico anche in funzione della continuità delle aree aperte fra nord e sud del paese ed è pertanto fondamentale facilitare la continuità della rete ecologica con un tassativo mantenimento di spazi aperti nell'area di preservazione del corridoio ecologico; la nuova edificazione, strutturata all'interno dell'area di addensamento volumetrico, deve comunque mantenersi nei limiti di altezza delle costruzioni attigue e nel rispetto delle quote attuali del terreno, prevedendo superfici boscate, che costituiscano una fascia ecotonale di passaggio e di raccordo tra l'area agricola e l'area urbanizzata