

Riferimento AT: AT01

morfo-tipologia del progetto

il disegno urbanistico dell'area dovrà privilegiare l'allineamento lungo via Togliatti e solo in quanto indispensabile su via Saffi, al fine di salvaguardare la funzione di quest'ultima come possibile arteria di raccordo fra via Zanchetta e la Strada Provinciale.

L'area, per la sua localizzazione, è classificata dagli elaborati cartografici della Rete ecologica provinciale come "Area urbanizzata esistente e prevista dal PRG vigente".

Nello specifico la pianificazione attuativa dovrà prevedere l'addensamento volumetrico nella porzione orientale dell'area, come specificato nella planimetria di riferimento. La porzione occidentale dell'area 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 dal Gradaluso (così come individuato dalla planimetria) inseribile all'interno della Rete Ecologica Provinciale tra le superfici catalogabili come "Stepping stone" in quanto collocato in posizione baricentrica tra due aree ad oggi classificate dagli elaborati cartografici della Rete Ecologica Provinciale come "Stepping stone" ed utile alla connessione tra le "Zone tampone di secondo livello" della piana agricola e il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile.

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

quest'ambito si presenta come compatto e circoscritto, rispetto alle aree residenziali limitrofe, che sono fortemente caratterizzate dalla presenza di due strade di notevole traffico veicolare: via Don G. Zanchetta e, soprattutto, la Provinciale Varesina, sulla quale insistono sia residenze che attività commerciali o artigianali di servizio.

Questa peculiarità, insieme alla felice collocazione in prossimità di numerosi servizi (Stazione ferroviaria, Centro Sportivo, Municipio e Centro Storico) rendono opportuno configurare quest'area come prevalentemente residenziale, ponendo contestualmente le premesse per favorire il recupero dell'area artigianale dismessa da oltre 15 anni (ex Maglificio Alexander) e per migliorare il comparto sotto l'aspetto viabilistico, oggi non conforme allo standard.

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

le dimensioni dell'area d'intervento sono tali da far ritenere possibile ed opportuna la redazione di un unico Piano attuativo, garantendo peraltro la possibilità di procedere alla realizzazione per lotti, come previsto dalle disposizioni generali in materia, purché secondo tempi e modalità concordati per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli obiettivi da conseguire, mediante la redazione del Piano attuativo, attengono al miglioramento della viabilità, con particolare riferimento all'intersezione fra via Togliatti e via Zanchetta-Pasteur, che dovrà essere ridisegnata prevedendo di traslare in direzione Locate il punto di raccordo fra via Togliatti e Zanchetta.

Particolare attenzione merita inoltre via Saffi e l'argine del torrente Gradaluso per quanto riguarda il miglioramento della viabilità e della sicurezza, sia del transito veicolare che ciclopeditone.

Elemento premiale della progettazione urbanistica sarà considerata la valorizzazione, sia in termini di possibilità di fruizione che di salvaguardia ambientale, del corso d'acqua e del corridoio ecologico che lo stesso rappresenta.

criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Interferenze con nuclei d'antica formazione

L'AT non impatta direttamente con il tessuto urbano storicizzato, ma la sua trasformazione deve prevedere un disegno microurbano in grado di qualificare positivamente il contesto abitativo, anche in relazione all'edificato presente su via Zanchetta e via Togliatti.

Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

In relazione alle caratteristiche dell'ambito interessato non si prevedono particolari prescrizioni; non si ravvisano, almeno in questa fase e fatte salve eventuali indicazioni della Commissione del Paesaggio, prescrizioni particolari per i materiali e la morfologia dei nuovi edifici.

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 da ridefinirsi in funzione della riqualificazione della viabilità locale, in particolare sul fronte verso il Gradaluso ed attorno all'innesto fra via Togliatti e via Zanchetta.

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

L'assetto microurbanistico deve prevedere il ridisegno dell'innesto fra via Togliatti e via Zanchetta e la totale riqualificazione dell'asse di via Togliatti puntando al mantenimento delle presistenze arboree su via Zanchetta e facilitando la fruizione dei margini del Gradaluso. Le dimensioni dell'ambito di intervento e la sua collocazione rispetto al contesto urbano non precludono la continuità del verde. L'ambito, inoltre, non interferisce con visuali sensibili. La percezione dalla ferrovia è preclusa da una vasta cortina edilizia verso Nord.

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 le residenziali

norme di salvaguardia

Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

Da valutarsi, in sede di definizione del piano attuativo, il ridisegno e la riqualificazione delle coste del Gradaluso in un'ottica di potenziamento della tipicità locale e del corridoio ecologico nord sud generato dal corso d'acqua.