

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT01

Inquadramento

L'ambito di trasformazione AT01 è localizzato nella zona Est del tessuto urbano come area periurbana.

L'area risulta strategicamente localizzata presso l'ingresso autostradale A9 di Fino Mornasco, comune confinante a Est di Cassina Rizzardi.

L'accessibilità principale avviene da Via Roma su cui si attesta l'ingresso al complesso edilizio storico della Villa Porro Lambertenghi, elemento centrale del presente ambito di trasformazione.

Parte dell'ambito di trasformazione AT01 è sottoposto a Vincolo Beni Culturali e Ambientali di cui alla ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (art. 128 Titolo III D.Lgs 42/04).

Le motivazioni che hanno condotto alla notifica del provvedimento di apposizione di vincolo ministeriale risiedono nell'importanza storico-architettonica del complesso e delle sue pertinenze a giardino storico all'inglese ridisegnato dall'arch. Cantoni nel 1806.

L'area, in relazione agli elaborati di PTCP, risulta in zona già urbanizzata e pertanto non si pone in erosione della rete ecologica.

Va evidenziato che una parte dell'area soggetta ad ambito di trasformazione è coltivata a pineta, storicamente l'area era a seminativo, in ogni caso per la trasformazione, si prevede la ripiantumazione nello stesso ambito. L'eventuale trasformazione del bosco, fino all'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Forestale, potrà essere autorizzata solo nei casi previsti dal comma 4 dell'art- 43 della L.R. n. 31/2008.

Si rileva inoltre che l'area, pressoché coincidente con il Vincolo ex Legge 1089/39, risulta in ambito di centro storico.

Viene inoltre definita, ai sensi dell'art. 18 del PTCP apposita area di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio storico e artistico pressoché coincidente con lo stesso vincolo ex Legge 1089/39 a protezione dell'impianto storico della "Villa" stessa costituito dalla villa stessa e dalla sua pertinenza.

Fattibilità geologica

Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso.

L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa.

Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all'acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante.

Obiettivi

Obiettivo dell'intervento è la trasformazione di questo ambito secondo la destinazione polivalente turistico-ricettiva con forte presenza di servizi a carattere locale e sovra locale con possibilità di incremento volumetrico pari a $1,20 \text{ mc/mq}$ da conteggiarsi sulla sola area T/R.

La nuova volumetria, già prevista nel PRG previgente, dovrà essere concentrata nell'area contrassegnata da "T/R" e senza pregiudicare i coni di visuale della Villa stessa.

Nell'ambito del complesso edilizio rappresentato dall'impianto storico della Villa Porro Lambertenghi e delle sue pertinenze a giardino storico (Sp1) si prevede un intervento di recupero conservativo e di ristrutturazione delle parti irrimediabilmente danneggiate e/o mancanti.

Il giardino storico di pertinenza dovrà essere recuperato restituendo l'originario impianto di giardino all'inglese.

Prescrizioni per la progettazione

Riguardando un'area particolarmente estesa e sicuramente interessante sotto il profilo paesaggistico, si dovrà porre un elevato grado di attenzione nell'approccio progettuale soprattutto per ciò che riguarda l'inserimento della nuova volumetria limitrofa alla Villa Lambertenghi. In modo particolare il tema del paesaggio si affronterà evitando cortine edilizie troppo estese che dovranno rispettare dialogando sul piano architettonico con la storicità del luogo e la centralità rappresentata dalla Villa Lambertenghi. La volumetria deve essere localizzata nell'area T/R.

L'intervento interessato dalla nuova edificazione non potrà superare i due piani fuori terra abitabili/agibili con altezza massima di $8,50 \text{ m}$ e una superficie coperta massima del 30% dell'area contrassegnata da T/R. Le aree a parcheggio pertinenziali e/o di uso pubblico dovranno essere poste nei piani interrati con solo una minima parte, non superiore al 10% del totale, che potrà essere posta a raso, ma comunque opportunamente mitigate da essenze arboree.

L'eventuale abbattimento di alberature esistenti nell'ambito della stessa area "T/R" dovrà essere bilanciato con una ripiantumazione in eguale misura nello stesso ambito di trasformazione AT01

Per gli spazi aperti risultanti, ad esclusione dell'area interessata dal giardino storico, dovrà essere garantita, a seguito di progetto redatto da esperto paesaggista e sottoposto all'approvazione dell'amministrazione comunale, adeguata valutazione paesaggistica che sappia integrare i valori storici del complesso edilizio esistente, gli spazi aperti pertinenziali (giardino storico) e il nuovo insediamento. All'uopo si dovrà creare idonea barriera verde di mitigazione a separazione delle due realtà storica e di nuovo insediamento salvaguardando comunque l'asse prospettico sull'ingresso della Villa.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 m da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 m da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 m da concimaie e 30 m dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB01 - Via Roma - Villa Porro Lambertenghi											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (m)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
T/R	AT01	10752,88	0,0	1,2	0,0	Turistico/Ricettivo	12903,5	8,5	30%	0,0	15%
Sp1	AT01	29910,85	0,0	0,0	0,0	Servizi: Villa Porro Lambertenghi					
Sp2	AT01	17432,23	0,0	0,0	0,0	Servizi: Area parco urbano					
Sp3	AT01	18060,86	0,0	0,0	0,0	Servizi: verde di compensazione	0,0	0,0	-	0,0	-

	TOTALE	76156,82				TOTALE AMBITO	12903,5			0,0
--	--------	----------	--	--	--	---------------	---------	--	--	-----

Prescrizioni particolari

L'area dovrà favorire il mantenimento di spazi aperti e i dislivelli esistenti con la viabilità ordinaria.

Tutti gli interventi di recupero e trasformazione, il giardino storico della Villa Porro Lambertenghi, come lo stesso edificio storico, ricadenti all'interno dell'area sottoposto a Vincolo di cui alla ex L. 1089/1939 saranno subordinati al parere vincolante della Sovrintendenza per i beni e le attività culturali e dovrà essere oggetto di attento progetto di recupero da sottoporsi preventivamente. La destinazione funzionale primaria della Villa Porro Lambertenghi dovrà essere a Servizi con funzionalità pubblica di interesse locale e sovracomunale.

Così come indicato negli elaborati di PGT dovranno essere salvaguardate le visuali rispetto all'asse prospettico dell'ingresso alla villa con particolare riferimento alla visuale tra il tratto autostradale A9 e la villa stessa (da est verso ovest).

Lungo il perimetro stradale della Via Roma dovrà essere interrata la linea elettrica esistente su pali in cls e garantita una fascia della profondità di 2,40 ml di uso pubblico da attrezzarsi a marciapiede e verde.