

Ambito di trasformazione ATP1 / via del Seprio

Inserito nella parte più occidentale di Lomazzo, l'ambito di trasformazione ATP1 si colloca ai margini del tracciato dell'Autostrada dei Laghi, in stretta aderenza con il tessuto produttivo esistente.

Compresa tra il tracciato infrastrutturale e il tessuto costruito posto al limite del territorio comunale, la trasformazione assume all'interno delle strategie della Variante un ruolo di valorizzazione e consolidamento dell'economia locale connesso con il sistema delle attività produttive ed artigianali in essere sul territorio.



Obiettivi ed indirizzi progettuali

Individuato in continuità con le previsioni del PGT vigente, l'ambito di trasformazione ATP1 si qualifica quale opportunità per dare completamento al tessuto insediativo esistente, dando seguito al disegno di un lotto rimasto intercluso ai margini del tracciato autostradale.

Proprio per la collocazione marginale dell'ambito, l'intervento di trasformazione dovrà portare a sintesi i seguenti indirizzi progettuali: la definizione di una idonea viabilità di accesso al lotto da verificare in accordo con l'ente di competenza del tracciato autostradale e con riferimento alla relativa fascia di rispetto, il disegno di un impianto insediativo che tenga in attenta considerazione la prossimità al tessuto residenziale posto lungo il margine occidentale attraverso l'impianto di una idonea fascia filtro piantumata.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, l'ambito ATP1 dovrà pertanto ricercare soluzioni idonee all'inserimento di nuovi edifici in uno spazio urbano molto circoscritto, contribuendo al miglioramento del tessuto esistente attraverso un equilibrato gioco tra pieni e vuoti, superfici permeabili e spazi costruiti, cui dovrà contribuire anche la creazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi in grado di favorire anche il micro-clima urbano, mitigando l'effetto "isola di calore urbana".

Con riferimento alla sostenibilità ambientale, l'intervento di trasformazione deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, anche attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento al suolo che il piano individua quale ambito di trasformazione ATP1, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari ad un Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,6 mq/mq (corrispondente a circa 3.780 mq di Superficie lorda) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 6.300 mq.

Superficie territoriale (St)	6.300 mq
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,6 mq/mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 60% (Sf)
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% (Sf)
H (max)	12 metri

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto anche con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione dovrà, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno, proponendo soluzioni che consentano di mitigare le relazioni con gli insediamenti residenziali posti lungo il margine occidentale.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla destinazione produttiva e direzionale, escludendo per questa trasformazione la destinazione residenziale, turistico ricettiva e commerciale. Sono altresì escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di trasformazione deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità e fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, l'ambito di trasformazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare nella misura minima del 30% della superficie territoriale (St).

Ferma restando l'entità complessiva, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità del tessuto urbano a supporto delle funzioni insediate.

È ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno dell'ambito di trasformazione.

Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di trasformazione ATP1 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica del progetto.

In particolare, al fine di favorire la mitigazione ambientale dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri rispetto alle superfici agricole poste ai confini del comparto.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l'integrazione paesaggistica, la trasformazione deve altresì provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il sistema paesistico ambientale.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione ATP1 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di trasformazione ATP1 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.