

Ambito di trasformazione ATP2 / SP33

L'ambito di trasformazione ATP2, esteso per circa 19.300 mq di superficie territoriale (St), riguarda l'area posta ai margini del tessuto produttivo esistente lungo la direttrice infrastrutturale della SP33.

Individuata in continuità con le previsioni più recenti che hanno determinato l'attuale configurazione del comparto produttivo, la trasformazione assume all'interno delle strategie della Variante un ruolo di valorizzazione e consolidamento del tessuto economico locale, in risposta alle dinamiche positive di ampliamento e di sviluppo del sistema di attività produttive ed artigianali in essere sul territorio.



Posto in diretta relazione con il paesaggio aperto compreso nel PLIS Parco del Lura, l'intervento relativo all'ambito di trasformazione ATP2 dovrà trovare idonea relazione con il contesto circostante, proponendo soluzioni di inserimento paesaggistico coerenti le connotazioni prevalenti.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

Individuato in continuità con le previsioni del PGT vigente, l'ambito di trasformazione ATP2 si qualifica quale opportunità per dare completamento agli interventi che hanno interessato tessuto produttivo, dando seguito alla realizzazione di impianti tecnologici e spazi per la sosta e la logistica interna, volti a migliorare le prestazioni ambientali e a garantire una crescita dell'attività esistente orientata alla massimizzazione della sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

Proprio per la collocazione marginale rispetto agli ampliamenti più recenti, l'intervento di trasformazione non contempla un ulteriore sviluppo della superficie edificata ma dovrà riguardare esclusivamente la realizzazione di una centrale di trigenerazione all'interno del lotto di minori dimensioni e, nella parte più consistente, di spazi a parcheggio pertinenziale da destinare ai mezzi di supporto alle attività di logistica in essere.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, l'ambito ATP2 dovrà ricercare soluzioni idonee all'inserimento degli impianti e dei nuovi spazi a parcheggio degli automezzi, contribuendo alla caratterizzazione delle linee di margine lungo lo spazio aperto e alla massimizzazione delle superfici verdi e permeabili, anche attraverso la creazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi in grado di favorire l'integrazione paesaggistica la mitigazione del cosiddetto effetto "isola di calore urbana".

Con specifico 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, 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

Tenuto conto degli obiettivi e delle finalità verso cui è orientato l'intervento di trasformazione del suolo contemplato dall'ambito ATP2, 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 0,1 mq/mq (corrispondente a circa 1.930 mq di Superficie lorda) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 19.300 mq.

Superficie territoriale (St)	19.300 mq
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,1 mq/mq
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 15% (Sf)
H (max)	12 metri

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.

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 ATP2 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica del progetto.

In particolare, al fine di mitigare gli interventi rispetto alle superfici forestali poste lungo il margine settentrionale del comparto più esteso, la prevista trasformazione deve garantire il mantenimento di un’area verde di pertinenza per una profondità minima di 20 metri dal limite del bosco esistente.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l’integrazione paesaggistica dell’intervento, il progetto deve altresì provvedere a riqualificare il bosco adiacente al perimetro dell’ambito per una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri, attraverso il miglioramento forestale con messa dimora di rinnovazione artificiale di specie autoctone che valorizzino il soprassuolo esistente e allo stesso tempo abbiano una crescita tale da non determinare in futuro emergenze nei confronti della nuova urbanizzazione posta a sud.

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 ATP2 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 ATP2 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.

Nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como l'insediamento delle funzioni di rilevanza sovracomunale che incidono su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento di trasformazione, è subordinato alla promozione di un Accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia, la cui stipula deve precedere l'attuazione dell'intervento di trasformazione ATP2, finalizzato anche all'individuazione e alla risoluzione delle criticità territoriali (ad esempio di carattere ecologico, trasportistico, ecc...), in relazione alla collocazione dell'ambito stesso rispetto al sistema delle aree agricole, delle aree a bosco e della rete ecologica.

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.