

Ambito di trasformazione ATR1 / Manera

L'ambito di trasformazione ATR1, esteso per circa 8.450 mq di superficie territoriale (St), riguarda l'area posta a nord est del nucleo di Manera, attestata lungo via Aurora.



Oggetto delle previsioni insediative del PGT2013 (ex TR A – Piano attuativo residenziale) e intercluso nel tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che si attesta lungo via Aurora, l'ambito di trasformazione ATR1 assume all'interno della Variante al PGT una nuova conformazione che tiene conto di alcune mutate condizioni al contorno.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l'impianto urbano tracciato dagli strumenti urbanistici che hanno regolato lo sviluppo del tessuto insediativo, la Variante riconosce nell'ambito ATR1 la possibilità di conferire compiutezza al disegno dei margini urbani e di dare completamente all'impianto urbano di Manera.

Funzionale a completare il fronte urbano lungo via Aurora, lo scenario insediativo prefigurato dalla Variante mira alla definizione di nuovi spazi per l'abitare che, sotto il profilo morfologico ed architettonico, assicurino continuità con il tessuto edilizio esistente, pur nella libertà di linguaggio che risiede nella diversa sensibilità progettuale che partecipa alla trasformazione.

Occorre osservare che l'ambito è interessato lungo il margine settentrionale e orientale dalle superfici boscate inserite nel Plis Parco del Lura. Rispetto a tali margini e alle presenze arboree ed arbustive esistenti, la trasformazione dovrà assicurare idonei spazi di integrazione tra spazi per l'abitare e paesaggio. A tal fine, il progetto dovrà concentrare l'edificabilità nella parte occidentale dell'ambito di trasformazione, in continuità con il tessuto edilizio esistente, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che contribuiscano a definire le relazioni tra spazio costruito e spazio aperto e a consentire l'idoneo inserimento paesistico dell'intervento edilizio anche attraverso il disegno dello spazio non costruito permeabile e di opportune quinte arboree ed arbustive in grado di favorire anche il micro-clima urbano, mitigando l'effetto "isola di calore urbana".

La definizione dell'intervento lungo il margine orientale deve assumere le progettualità riferite a percorsi ed accessi definite dal Plis Valle del Lura nell'ambito del "Masterplan strategico" approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022.

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 ATR1, 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 0,35 mq/mq (corrispondente a circa 2.950 mq di Superficie lorda) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 8.450 mq.

Superficie territoriale (St)	8.450 mq
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,35 mq/mq
Indice di copertura (Ic)	≤ 35% Sf
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	≥ 30% Sf
H (max)	10,5 metri

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto sia dal punto di vista tipologico e morfologico, sia 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 e con le superfici boscate del Parco del Lura, proponendo soluzioni che consentano la creazione di una quinta edificata adeguatamente integrata con il paesaggio boschivo.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

Riferiti alla destinazione residenziale, i diritti edificatori indicati per l'ambito ATR1 escludono l'insediamento di attività produttive, direzionali e commerciali. Sono da considerare complementari gli esercizi di vicinato, i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

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 abitativa e alla 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, in ragione delle vocazioni funzionali insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, e comunque in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale (St). Tale dotazione deve obbligatoriamente trovare attuazione all'interno dell'ambito per quanto riguarda la dotazione minima di spazi per la sosta. Per la restante quota 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.

A partire dai criteri appena richiamati e 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 dell'abitare.

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 ATR1 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica dei nuovi insediamenti.

In particolare, al fine di favorire la mitigazione ambientale dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza di 20 metri rispetto alle superfici forestali poste lungo il margine settentrionale del comparto.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l'integrazione paesaggistica, la trasformazione deve altresì provvedere alla realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il sistema paesistico ambientale, fatto salvo il rispetto delle progettualità riferite a percorsi ed accessi definite dal Plis Valle del Lura nell'ambito del "Masterplan strategico" approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022.

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 ATR1 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e 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 ATR1 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.