

Ambito di Trasformazione Urbanistica 2

Foto aerea

Localizzazione, consistenza e stato di conservazione
L'ambito si trova a ridosso e a scavalco della strada SP 639 e della linea ferroviaria. Attualmente occupata da edifici destinati ad attività produttiva in via di dismissione o dismessi, sede stradale, attrezzature ferroviarie e aree per attrezzature pubbliche esistenti. L'ambito si trova all'interno di un contesto urbano di consolidato utilizzo residenziale e di attrezzature al servizio della residenza. L'area non si affaccia sul lago e non è visibile né dal lago né dalla sponda opposta del lago
Vocazione funzionale
Residenza, attività terziarie, media superficie di vendita, scuola materna, attrezzature per il trasporto pubblico.
Valore del Progetto
Superare la cesura oggi esistente tra le due parti dell'abitato di Malgrate mediante la creazione di un ambiente urbano sopraelevato in grado di superare la barriera costituita dalla strada provinciale e dalla ferrovia.
Area
24.640 mq
S.L.P.
da definirsi all'interno dello strumento attuativo con un massimo di mq. 1.500 per la parte commerciale e di pubblici esercizi e di mq. 4.000 + superficie della scuola materna per la residenza o equivalente alla residenza.
Abitanti previsti
133 massimi
Obiettivi della progettazione
Realizzare un complesso urbano costituito da una piazza/percorso sopraelevato su cui trovano ospitalità numerose funzioni aggregative (residenziali, commerciali, di ristorazione, uffici, ecc.) in grado di creare un brano di abitato vero e proprio tra la zona nord e la zona sud dell'abitato. Realizzazione di fermata della linea ferroviaria di cui si prevede la riqualificazione in metropolitana di superficie. Eliminazione del passaggio a livello ferroviario. E' opportuna la valutazione di sottoporre l'intera progettazione ad un concorso di idee in modo da mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale e della cittadinanza tutta un ventaglio di possibilità realizzative
Inserimento ambientale e paesaggistico
La demolizione del fabbricato ora insistente sul bordo della Sp, permette una più ampia visibilità del panorama delle montagne che prospettano sullo sfondo. L'arretramento delle nuove costruzioni rispetto all'asse visivo della Sp favorisce anch'esso il godimento panoramico del paesaggio montano che si profila sullo sfondo in entrambi i sensi di direzione della Sp. Il rapporto tra sistemi attivi e passivi, la progettazione dell'involucro contestuale alla pianificazione degli impianti, l'uso di fonti rinnovabili, devono contribuire nel loro complesso al raggiungimento di un alto livello di confort con ridotti consumi energetici e contenute emissioni di sostanze nocive.
Adeguamento al PTR e PTCP
Stante la posizione orografica dell'area oggetto di trasformazione urbanistica che si attesta su un tratto pianeggiante non prospiciente lo scenario lacuale, non è interessato dalla vista da e per il lago. Ciò non di meno, nella fase attuativa, si dovrà porre attenzione a quanto previsto dall'art. 19, comma 4 delle Norme di Attuazione del PTR. Per quanto riguarda la necessità di "assicurare la permanenza, la continuità e la leggibilità dei tracciati antichi, anche in presenza di modifiche e varianti, avendo cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili" di cui all'art. 21 delle NdA del PTCP, si fa presente che il tratto della SP 639dir, interessato dall'intervento, non presenta alcuna delle caratteristiche di cui il PTCP intende "assicurare la permanenza".



Foto aerea

Ciò non di meno, sarà posta, nella fase attuativa, grande attenzione a riguardo. Sempre in fase attuativa dovrà essere predisposto un apposito piano operativo di cantiere in grado di assicurare la percorrenza di tale arteria ed evitarne in alcun modo la chiusura anche parziale.

Caratteristiche costruttive

L'edificio residenziale e per uffici/studi professionali presenta una tipologia articolata planimetricamente e altimetricamente in grado di inserirsi nel versante collinare, senza comunque inciderlo, e di garantire gli obiettivi dei Piani regionali e Provinciali. Ospita nelle pareti verticali alberi e arbusti di diverse altezze e di diverse essenze, distribuiti in relazione all'esposizione al sole di ogni facciata. Tale previsione deve garantire:

- creazione di microclima interno confortevole
- produzione di ossigeno
- assorbimento di CO₂ e polveri sottili
- protezione dall'irraggiamento e quindi raffrescamento nelle stagioni calde
- passaggio di luce nelle stagioni fredde
- mitigazione dell'inquinamento acustico

L'edificio commerciale presenta una morfologia in grado di costituire un elemento formale di alta qualità caratterizzato da forme innovative. Le aree a parcheggio ed i posti auto di qualsiasi tipo sono completamente interrati.

I lavori inerenti la nuova viabilità e la realizzazione della piastra a scavalco non dovranno compromettere la chiusura delle percorrenze della SP 639.

Dotazioni infrastrutturali e servizi

Realizzazione della scuola materna anche esternamente all'area dell'ATU.

Realizzazione di sottopasso veicolare della SP 639 e della ferrovia, realizzazione di piazza sopraelevata pedonale per il superamento della SP 639 e della ferrovia.

Realizzazione di fermata della linea ferroviaria di cui si prevede la riqualificazione in metropolitana di superficie integrata con la fermata autobus di linea.

Strumento attuativo

Programma Integrato di Intervento che preveda interventi compensativi riguardanti la realizzazione di nuovi servizi pubblici riguardanti in particolare la viabilità e la sosta.

Nel P.I.I. dovrà attentamente essere valutata, in termini ambientali, ecologici e viabilistici, l'incidenza del cantiere circa la percorribilità della SP 639.

Soggetto al piano di zonizzazione acustica.

Soggetto all'esito delle necessarie indagini ambientali.

Soggetto a ricognizione speditiva del contesto (art. 16, comma 5 NdP).

Soggetto a Valutazione Ambientale Strategica.

Valutazione della soggiacenza della falda e/o stratigrafia terreni in funzione della situazione geologica locale