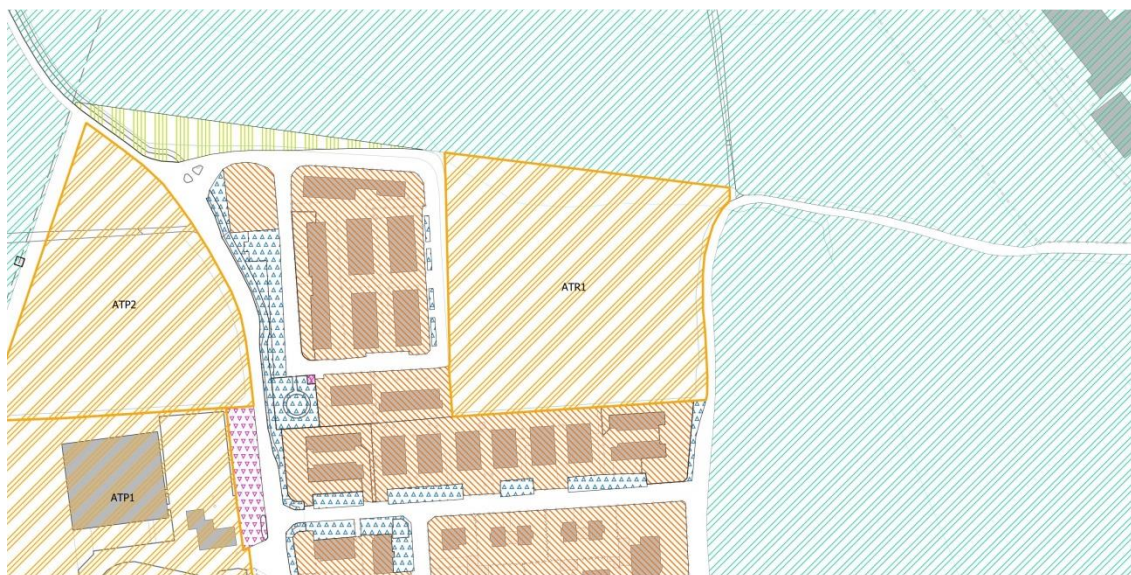


Ambito di trasformazione ATR1 / Comazzo

Collocato a nord dell'abitato di più recente insediamento, l'ambito di trasformazione ATR1 viene a coincidere con il lotto intercluso tra il tessuto edilizio consolidato, la viabilità che muove in direzione di Corneliano Bertario ed infine il tracciato previsto dal piano a completamento della viabilità locale data da via Ildebrando da Comazzo.

Luogo di snodo e di relazione con l'abitato e con lo spazio aperto, per la sua collocazione, l'ambito ATR1 vuole strategicamente rappresentare il nuovo fronte urbano per chi muove dalla direzione nord/nord est, direzione con cui la trasformazione intrattiene maggiori relazioni visuali e percettive.



Obiettivi e potenzialità

In continuità con l'impianto urbano tracciato dagli strumenti urbanistici che hanno regolato lo sviluppo dei tessuti insediativi limitrofi, il piano riconosce nell'ambito ATR1 la possibilità di conferire compiutezza al disegno dei margini urbani e di strutturare rinnovate relazioni con il paesaggio circostante, nella consapevolezza del ruolo che la trama agricola e lo spazio aperto assumono nella definizione dell'identità locale.

Funzionale alla chiusura del margine urbano più settentrionale e alla definizione della viabilità di collegamento tra i due tracciati provinciali (direzione Lavagna, direzione Corneliano Bertario), lo scenario insediativo prefigurato dal piano 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.

Tenuto conto di queste premesse, la progettualità da mettere in campo per questo ambito di trasformazione deve volgere attenzione in modo particolare ai seguenti aspetti:

- le relazioni morfologiche e tipologiche del nuovo tessuto edilizio con il patrimonio abitativo esistente ai margini dell'intervento,
- la viabilità di distribuzione interna e il disegno degli accessi alle singole proprietà,

- il rapporto “privilegiato” che il nuovo fronte edificato intrattiene e dovrà intrattenere con il paesaggio agricolo,
- il ruolo di snodo e di “elemento di dialogo” che questo ambito viene ad assumere rispetto alle direzioni nord/nord est,
- la stretta relazione che l’ambito intrattiene con gli elementi infrastrutturali che ne definiscono i margini, siano questi già esistenti o di nuova realizzazione,
- il rapporto con la morfologia dei luoghi con cui la trasformazione dovrà armonizzarsi, nel rispetto degli elementi e delle caratterizzazioni presenti all’interno dell’ambito e nel suo immediato intorno.

Occorre osservare che l’ambito è interessato lungo il margine settentrionale dalla previsione viabilistica che prosegue il disegno inizialmente tracciato già dal vecchio PRG e da completamento alla viabilità di via Ildebrando da Comazzo, mettendo in relazione il tracciato provinciale proveniente da Lavagna con la viabilità che muove in direzione di Corneliano Bertario.

Rispetto al nuovo tracciato e alla viabilità esistente lungo il margine più orientale, la trasformazione deve assicurare idonei spazi di mitigazione e di integrazione tra spazi per l’abitare, strada e paesaggio aperto anche mediante l’inserimento di una fascia “ecotonale” arborea ed arbustiva capace di valorizzare le visuali più significative.

A tal fine, il progetto deve concentrare l’edificabilità nella parte sud occidentale dell’ambito di trasformazione, in continuità con il tessuto edilizio esistente, mentre lungo i margini settentrionale e orientale è necessario prevedere spazi a verde (privati o pubblici) che, nel rispetto della morfologia del suolo, contribuiscano a definire le relazioni tra spazio costruito e spazio aperto.

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 o di programmazione negoziata risulta pari ad un Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,7 mc/mq (corrispondente a circa 12.200 mc) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 17.450 mq.

H (max) 6 metri (all’intradosso dell’ultimo piano abitabile)

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l’intervento deve 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 deve, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno, proponendo soluzioni che consentano la creazione di una quinta edificata dallo skyline differenziato anche in ragione delle relazioni che il margine edificato dovrà intrattenere con il paesaggio aperto.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

Riferiti alla destinazione residenziale, i diritti edificatori indicati per l’ambito ATR1 escludono l’insediamento di attività produttive e commerciali della media e grande distribuzione mentre

risultano ammissibili gli esercizi di vicinato e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Valutati gli obiettivi e le azioni ritenute prioritarie entro un quadro che mette a sistema scenari abitativi e benefici collettivi, la dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico (Dt) deve essere dimensionata in ragione del 35% della superficie territoriale (St). Tale dotazione deve obbligatoriamente trovare attuazione all'interno dell'ambito di trasformazione per quanto riguarda la dotazione minima di spazi per la sosta e le opere di interesse pubblico specificatamente individuate. 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.

Con riferimento alla dotazione di servizi, la trasformazione deve assicurare la realizzazione di adeguati spazi per la sosta, da calcolare nella misura minima di 3 mq/ab e in ogni caso in quantità sufficiente e funzionale al fabbisogno generato dall'intervento.

Nello specifico il piano identifica quale dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, cui l'ambito di trasformazione ATR1 deve contribuire, la viabilità prevista lungo il margine settentrionale dell'ambito stesso, ovvero il completamento del tracciato stradale rappresentato da via Ildebrando da Comazzo.

Nel disegnare il tracciato che garantirà il collegamento tra le strade provinciali Sp181 e SP201, la trasformazione deve prestare particolare attenzione alla morfologia dei luoghi e alla presenza, lungo il margine settentrionale e orientale dell'ambito, di elementi appartenenti al sistema irriguo che andranno conservati e valorizzati nell'ambito dello stesso progetto.

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.

Criteri urbanistici ed edilizi

Nel merito degli aspetti morfologici e tipologici, la definizione dell'ambito ATR1 deve prospettare soluzioni di continuità con l'impianto urbano esistente. La proposta progettuale deve, in modo particolare, esplorare i rapporti che l'ambito di trasformazione assume nei confronti del contesto circostante, sia sotto il profilo strettamente edilizio, sia con riferimento alle relazioni tra pieni e vuoti, tra spazio privato (costruito e non costruito) e spazio pubblico, tra tessuto edificato e paesaggio aperto.

Proprio in considerazione degli elementi posti al margine e della diretta relazione con lo spazio aperto, l'intervento deve assicurare l'armonizzazione del fronte edificato con i caratteri propri del paesaggio agricolo, proponendo soluzioni progettuali in grado di valorizzare le visuali paesistiche più significative attraverso una buona permeabilità del nuovo fronte urbano.

Sotto il profilo paesistico ed ambientale la trasformazione deve contribuire alla valorizzazione degli elementi morfologici appartenenti al sistema irriguo e al territorio agricolo, attraverso la definizione di un disegno degli spazi verdi e delle alberature che, contestualmente, sia in grado di partecipare alla definizione del “corridoio ecologico locale” che il piano riconosce nella trama agricola che si estende lungo il margine orientale, nel territorio compreso tra il canale Muzza e il fiume Adda.

La trasformazione deve prestare particolare attenzione alla morfologia dei suoli e a tal fine concentrare le potenzialità edificatorie nella parte sud occidentale dell’ambito per non alterare le caratteristiche geomorfologiche che contraddistinguono i luoghi di progetto.

L’intervento deve assicurare l’adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali, assicurando una riduzione delle emissioni climalteranti attraverso il ricorso alle seguenti misure e soluzioni di Climate Adapt:

- de-impermeabilizzazione del suolo con un incremento delle superfici verdi e piantumate all’interno degli spazi privati anche con lo scopo di favorire il microclima urbano e mitigare l’effetto “isola di calore”;
- ricorso a soluzioni ad elevate prestazioni energetiche al fine di ridurre i consumi e le emissioni connesse agli usi energetici degli edifici e di favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- realizzazione di coperture e superfici che riducono l’effetto “isola di calore”, con lo scopo di ridurre i consumi di energia e le emissioni inquinanti e di favorire il miglioramento delle condizioni di microclima locale;
- recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

La riduzione minima indicata può essere raggiunta attraverso l’utilizzo in forma alternativa e coordinata di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt più sopra indicate. La riduzione delle emissioni climalteranti deve essere documentata e certificata da parte del progettista in sede di presentazione della pratica edilizia.

Proprio sotto il profilo della compatibilità e della fattibilità geologica, occorre osservare come l’ambito di trasformazione ATR1 ricada per la parte meridionale in “classe di fattibilità 1 senza particolari limitazioni”, mentre la presenza nella restante parte nord orientale di elementi morfologici che appartengono al sistema irriguo determini l’individuazione di una “classe di fattibilità 2b con modeste limitazioni connesse alla presenza di depressioni valliformi a deflusso concentrato delle acque superficiali”.

Con riferimento alla classe di fattibilità 1, lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT specifica le seguenti cautele ed accorgimenti costruttivi da adottare per dare attuazione alla trasformazione: è necessaria una idonea manutenzione dei canali e delle rogge al fine di conservare un’adeguata portata; l’eventuale tombinatura delle stesse dovrà essere accuratamente verificata in termini di sezione di deflusso.

L’edificazione in prossimità ai canali di bonifica e privati, oltre al rispetto delle distanze di rispetto idraulico previste, deve tenere conto dell’eventuale possibilità di tracimazioni in occasione di eventi meteorici di particolare intensità e dell’infiltrazione di falde di subalveo, limitando la realizzazione di locali interrati, edificando i piani abitabili a quote superiori al piano di campagna secondo altezze da valutarsi caso per caso, e prevedendo opportuni interventi di impermeabilizzazione delle strutture interrate.

Nel merito della classe di fattibilità 2b, lo Studio geologico definisce invece le seguenti cautele ed accorgimenti costruttivi da adottare per dare attuazione alla trasformazione: in relazione alle possibili interconnessioni con la falda freatica, la realizzazione di scantinati e seminterrati, a profondità maggiori di 2 metri dal piano di campagna, è subordinata ad accertamenti preventivi e alla realizzazione di interventi di salvaguardia idraulica (impermeabilizzazioni), a meno di sovralti del piano di campagna attuale. Si rende inoltre necessaria un'adeguata manutenzione dei canali e delle rogge al fine di conservarne un'adeguata portata; l'eventuale tombinatura delle stesse dovrà essere accuratamente verificata in termini di sezione di deflusso.

Con specifico riferimento alla "classe di fattibilità 2b", la possibile concentrazione delle acque meteoriche connessa con la morfologia dei luoghi, richiede, in caso di sfruttamento edilizio, la sopraelevazione del piano di campagna mediante la realizzazione di opportuni terrapieni.

A partire dai criteri specificati dal piano e dalle cautele indicate dallo Studio geologico, la proposta progettuale deve pertanto delineare soluzioni coerenti con la morfologia dei suoli e con le limitazioni ad essa connesse, senza dunque pregiudicare i caratteri propri del contesto ambientale in cui la trasformazione viene a collocarsi.

Modalità di attuazione

L'ambito di trasformazione ATR1 trova attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA) o di un Programma Integrato di Intervento (PII).

Le previsioni riferite all'ambito di trasformazione possono essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. A tal fine deve essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di trasformazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo.

Stante la sensibilità paesistica del contesto, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta nei confronti del territorio, 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.

Aspetti ambientali, mitigazioni e compensazioni (Rapporto Ambientale)

In sede attuativa la trasformazione deve provvedere al soddisfacimento delle seguenti misure di carattere ambientale:

- il progetto planivolumetrico dovrà prevedere la realizzazione di un ambito di mitigazione piantumato a confine nord del comparto in corrispondenza del nuovo tracciato stradale di collegamento;
- obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico.