

Ambito di trasformazione ATP2

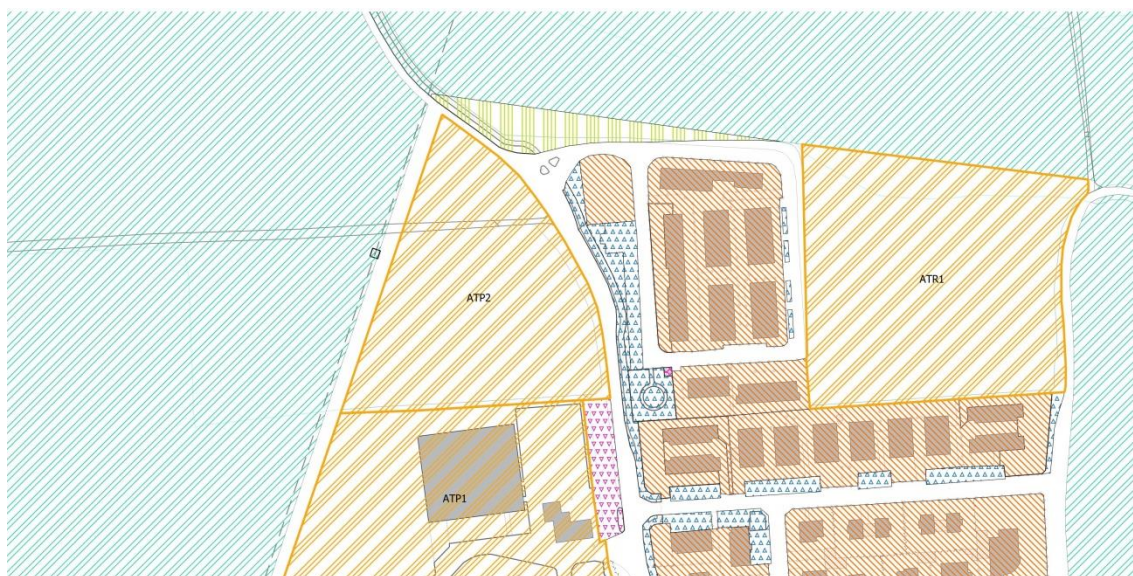
Inserito nella parte più occidentale di Comazzo, l'ambito di trasformazione ATP2 si colloca ai margini del tracciato provinciale SP181, in stretta aderenza con il tessuto produttivo esistente.

Compresa entro lo scenario infrastrutturale che l'Amministrazione Comunale individua per Comazzo e ne definisce il margine occidentale, la trasformazione assume all'interno delle strategie del piano un ruolo di promozione dell'economia locale connesso con l'insediamento di attività di tipo artigianale di piccola e media dimensione.

30

Una tipologia di imprese che possono trovare radicamento all'interno della comunità locale e porsi al servizio della stessa, ponendo una forte attenzione nei confronti della connotazione paesistica ed ambientale del territorio a cui appartengono.

L'idea che sottende al piano è quella di attrarre entro questo ambito laboratori artigianali e piccole imprese che fino ad oggi non hanno potuto disporre di una idonea localizzazione all'interno del territorio, per assenza di spazi ad esse specificatamente dedicati.



Individuata in continuità con le previsioni del Piano Regolatore Generale che qualificavano il lotto quale zona industriale di espansione, la trasformazione viene, tuttavia, rivista e reinterpretata nell'ambito del PGT in ragione del disegno e dei nuovi obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere per il territorio di Comazzo, tra i quali figura lo scenario strategico di tipo infrastrutturale funzionale a deviare il traffico che oggi attraversa il nucleo centrale dell'abitato.

Obiettivi che hanno portato ad individuare alcune modifiche all'impianto urbano originariamente previsto dal PRG, stante la necessità di rivedere la perimetrazione dell'ambito in ragione dello scenario infrastrutturale che, percorrendo il margine occidentale del lotto, termina sulla SP181 al limite del centro abitato, garantendo la diretta connessione con la SP201 attraverso il previsto completamento di via Ildebrando da Comazzo.

Obiettivi e potenzialità

Parte dello scenario insediativo che il piano prefigura per il margine occidentale del nucleo edificato di Comazzo, l'ambito di trasformazione ATP2 assume un ruolo duplice: da un lato, rappresenta la "porta" di accesso e l'elemento di dialogo nelle relazioni nord sud, dall'altro diventa il margine rispetto al quale attestare il nuovo tracciato tangenziale che, di fatto, finisce per definire e contenere il limite più occidentale del tessuto insediativo.

Considerata la sua collocazione l'ambito di trasformazione costituisce indubbiamente una potenzialità significativa per il disegno dei margini urbani e delle relazioni tra spazio costruito e paesaggio agricolo. Una potenzialità che assume ancora più rilevanza in ragione del ruolo di "snodo" che l'ambito viene ad assumere anche nei confronti del nuovo tracciato tangenziale cui la stessa trasformazione deve contribuire.

Se è vero che il duplice ruolo di questa trasformazione richiama il valore e la finalità attribuita anche all'ambito ATP2, è pur vero che gli stessi ruoli devono essere declinati in maniera differente. Mentre l'ambito ATP2 appartiene ad uno scenario multi relazionale fondato su una diversa qualificazione percettiva del paesaggio agricolo, lo scenario insediativo connesso all'ambito ATP2 si qualifica da un lato quale vera "porta" di accesso al nucleo abitato per chi proviene da nord, dall'altro quale potenzialità da cogliere per dare soluzione alle "relazioni di margine" tra luoghi dell'abitare e spazi produttivi e tra spazio costruito e paesaggio agricolo.

Quale ambito delle relazioni di margine, l'intervento di trasformazione deve, dunque, portare a sintesi le potenzialità che gli sono proprie, mirando sostanzialmente a due obiettivi: definire insieme con l'ambito di trasformazione limitrofo una nuova quinta urbana nei confronti del territorio aperto, contribuire a disegnare il nuovo paesaggio lineare rappresentato dal tracciato tangenziale con cui lo stesso ambito di trasformazione entra in rapporto lungo il suo margine più occidentale.

Da questo punto di vista sembra opportuno evidenziare come l'ambito ATP2 debba concorrere anche al miglioramento delle relazioni tra spazio costruito e paesaggio agricolo. La duplice relazione che la trasformazione intrattiene con il paesaggio "aperto" e con lo spazio edificato esistente richiede, senza dubbio, una attenzione particolare al disegno delle quinte urbane che costituiscono il limite e, al tempo stesso, l'elemento di dialogo con il contesto circostante.

Proprio in questa direzione, la progettualità da mettere in campo per questo ambito di trasformazione deve volgere attenzione in modo particolare ai seguenti aspetti:

- le relazioni morfologiche tra il nuovo spazio produttivo, gli insediamenti già esistenti e il tessuto abitativo che caratterizza il margine orientale dell'intervento,
- il rapporto "privilegiato" che i nuovi fronti edificati intrattengono e devono intrattenere con il paesaggio agricolo,
- la stretta relazione che l'ambito intrattiene con il nuovo elemento infrastrutturale che ne definisce il margine occidentale,
- il rapporto che l'ambito intrattiene per la sua parte già edificata con lo spazio della viabilità interna a Comazzo e con il tessuto abitativo che su di esso prospetta,
- il ruolo di "porta" e di "elemento di dialogo" che l'ambito viene ad assumere rispetto agli spostamenti nord sud,

- la relazione di margine con il nuovo tracciato tangenziale al fine di contribuire alla definizione del paesaggio lineare che diventa un importante elemento fisico e percettivo della parte più occidentale del tessuto edificato,
- la definizione di nuove forme architettoniche che, nel rispetto della funzionalità degli spazi interni ed esterni, possano contribuire non solo al miglioramento delle relazioni di margine ma soprattutto alla mitigazione del cosiddetto effetto “fuori scala” insito nelle tipologie architettoniche appartenenti al sistema produttivo,
- l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di finiture materiche ed architettoniche in grado di assicurare la compatibilità ambientale e paesistica della trasformazione e delle attività produttive che in essa hanno ed avranno luogo.

Tenuto conto degli aspetti appena citati, la trasformazione deve studiare con attenzione soluzioni progettuali in grado di identificare gli accessi alle nuove attività artigianali prioritariamente sul lato prospiciente il nuovo tracciato tangenziale, al fine di non interferire con il tessuto abitativo che connota la restante parte dell'abitato e di poter attribuire una diversa connotazione agli spazi di confine posti lungo la SP181.

La trasformazione deve inoltre assicurare idonei spazi per la sosta a servizio degli insediamenti produttivi, proponendo soluzioni in grado di mitigare sotto il profilo paesistico, ambientale e percettivo le possibili interferenze insite in questa tipologia di spazi per la mobilità. In continuità con il sistema degli accessi, l'individuazione e il disegno degli spazi destinati alla sosta deve essere orientata prioritariamente lungo il margine occidentale della trasformazione, al fine di non precludere la realizzazione dello scenario infrastrutturale delineato dal piano.

Stante la sensibilità paesistica del contesto e tenuto conto delle indicazioni finora emerse, 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.

Se quelli finora enunciati sono gli obiettivi e gli aspetti maggiormente legati all'impianto morfologico e agli esiti formali della trasformazione, non bisogna dimenticare che lo scenario prefigurato per l'ambito ATP2 deve partecipare, sotto il profilo dei benefici di interesse pubblico, alla definizione degli scenari infrastrutturali attraverso la cessione delle aree necessarie al disegno delineato dal piano.

A questo riguardo è opportuno ricordare come, proprio nell'ottica di garantire il raggiungimento di importanti benefici pubblici, il piano proceda a delineare entrambi gli interventi di trasformazione produttiva in correlazione allo scenario infrastrutturale, sostenendo in questo modo un duplice obiettivo: da un lato assicurare una adeguata accessibilità al tessuto economico e produttivo, senza che questo interferisca con gli usi e le vocazioni prevalenti dell'abitato di Comazzo, dall'altro favorire la realizzazione degli scenari infrastrutturali con il conseguente spostamento dei flussi di traffico all'esterno dell'abitato, assicurando in questo modo una migliore vivibilità urbana.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Il piano prefigura per l'ambito di trasformazione ATP2 diritti edificatori nella misura massima corrispondente ad un Indice di edificabilità territoriale (It) di 0,5 mq/mq (circa 5.950 mq di Superficie lorda), da calcolare rispetto alla Superficie Territoriale (St) di circa 11.900 mq.

Nel rispetto dei diritti edificatori complessivi che verranno attribuiti solo in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, la trasformazione deve trovare attuazione attraverso la definizione di un assetto insediativo esteso all'intero ambito.

H (max) 12 metri

È fatta salva una diversa altezza per la realizzazione di particolari corpi tecnici a servizio dell'attività produttiva, per i quali deve essere comunque dimostrata l'impossibilità al rispetto del parametro massimo.

Trattandosi di un ambito connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento deve armonizzarsi con il contesto circostante sia dal punto di vista dell'assetto 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 produttivi esistenti e con il tessuto edilizio prospiciente la viabilità provinciale, proponendo soluzioni progettuali che consentano la migliore integrazione con lo spazio costruito e con il paesaggio aperto anche attraverso la definizione di uno skyline composito e differenziato.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla destinazione produttiva ed artigianale, escludendo per questa tipologia di trasformazione tutte le funzioni di tipo residenziale e le attività commerciali della media e grande distribuzione.

È auspicabile che nell'ambito delle destinazioni ammesse, venga promosso all'interno dell'ATP2 l'insediamento di attività di tipo artigianale (laboratori, piccole e medie imprese) che trovino radicamento all'interno della comunità e si pongano al servizio della stessa, contribuendo alla dinamicità dell'economia locale.

All'interno dell'ambito ATP2 sono esclusi depositi, attività di logistica ed autotrasporti conto terzi ed attività industriali ed artigianali che possono recare molestia e siano ambientalmente incompatibili con il tessuto edificato esistente al contorno. Sono in particolare escluse le attività riferite ad industrie insalubri di prima e seconda classe così come definite dalle disposizioni normative vigenti.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Sotto il profilo delle dotazioni per la cosiddetta "città pubblica", la trasformazione partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali al territorio di Comazzo, fra i quali un ruolo particolarmente significativo è certamente attribuibile allo scenario infrastrutturale. Scenario con cui il piano prefigura lungo il

marginale occidentale dell'abitato un nuovo sistema tangenziale in grado di deviare il traffico di attraversamento che ora percorre il nucleo abitato.

A questo riguardo occorre evidenziare come nella definizione dello scenario progettuale riferito alla trasformazione insediativa, l'ambito ATP2 debba contribuire attraverso la cessione delle superfici necessarie allo scenario infrastrutturale ed il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione.

A fronte dei diritti edificatori massimi assegnati, la trasformazione deve dunque assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) nella misura del 15% della superficie territoriale (ovvero pari a circa 1.785 mq), che deve prioritariamente corrispondere alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo tracciato tangenziale posto lungo il margine più occidentale di Comazzo e in stretta aderenza con il limite stesso dell'ambito di trasformazione.

Nell'ambito delle dotazioni di servizi, la trasformazione deve assicurare anche la realizzazione di adeguati spazi per la sosta, nella misura di 0,4 mq ogni mq di Superficie lorda e in ogni caso in quantità sufficiente e funzionale al fabbisogno generato dall'intervento. Con riferimento agli spazi per la sosta occorre osservare che poiché quest'ultimi, per il loro ruolo e per la loro collocazione, vengono a configurarsi quali dotazioni ad uso pressoché esclusivo degli insediamenti produttivi, il piano non prevede la cessione gratuita di tali spazi all'Amministrazione Comunale che, invece, dovranno essere solo assoggettati ad uso pubblico.

Nell'ottica che lo scenario infrastrutturale possa trovare concreta attuazione, seppure con tempi e modalità disgiunte dall'intervento insediativo, l'individuazione e il disegno degli spazi destinati alla sosta deve garantirne l'accesso anche sul lato prospiciente il nuovo tracciato tangenziale, al fine di poter ripensare in maniera adeguata il margine che prospetta lungo la SP181.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva indicata, 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 la qualità complessiva dell'ambiente urbano.

Fatta salva l'entità complessiva della dotazione di servizi e del contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata potranno essere, altresì, raggiunti accordi negoziali con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione di quota parte del tracciato tangenziale, per il solo tratto necessario a garantire accessibilità al comparto, spostando lungo il margine occidentale i flussi di traffico connessi al nuovo insediamento produttivo.

Criteri urbanistici ed edilizi

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di trasformazione ATP2 deve prospettare soluzioni di continuità con l'assetto insediativo esistente e ricercare elementi del linguaggio architettonico o soluzioni formali, materiche e tecnologiche coerenti con i caratteri e le connotazioni paesistiche dell'intorno.

Con riferimento alla definizione dell'assetto insediativo è necessario osservare come il progetto riferito alla trasformazione deve garantire adeguate soluzioni per l'accessibilità al lotto, contemplando la possibilità di spostare gli accessi sul lato occidentale dell'ambito, in continuità con i nuovi scenari infrastrutturali previsti dal piano cui la stessa trasformazione deve partecipare nei modi stabiliti dai presenti Criteri. In particolare, la definizione del nuovo assetto insediativo deve essere studiata al fine di non precludere la realizzazione del nuovo tracciato tangenziale, qualora quest'ultimo venisse realizzato seppure con tempi e modalità disgiunte dalla trasformazione.

L'intervento deve assicurare l'integrazione del nuovo comparto artigianale con il contesto paesistico ed ambientale del quale risulta parte, proponendo soluzioni morfologiche e formali che permettano la definizione di quinte urbane che, attraverso un giusto equilibrio tra vuoti e pieni e l'alternanza di forme architettoniche e forme vegetali, siano in grado di risolvere il rapporto tra spazio urbano e paesaggio aperto.

Sotto questo profilo l'intervento di trasformazione deve prestare particolare attenzione al disegno dei margini e degli spazi di confine, proponendo soluzioni in grado di superare il concetto di "mitigazione", a favore di una reale "integrazione" delle opere architettoniche ed infrastrutturali all'interno del paesaggio.

In questa direzione la trasformazione deve favorire la realizzazione di differenti modalità di relazione con il paesaggio circostante, valutando l'idoneità delle scelte formali, materiche e funzionali in ragione delle caratteristiche proprie degli spazi con cui entra in relazione, siano essi agricoli o luoghi dell'abitare.

Con riferimento all'inserimento paesistico ed alla compatibilità ambientale della trasformazione è utile sottolineare come la progettualità relativa all'ambito ATP2 debba disegnare e prevedere all'interno del lotto opportune superfici a verde piantumato che, integrandosi con l'assetto edilizio e distributivo, consentano il mantenimento della funzionalità ecologica dei luoghi, limitando gli effetti di frammentazione connessi alla trasformazione.

Riguardo alla compatibilità ambientale della trasformazione è necessario evidenziare come l'attuazione della stessa sia subordinata alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico, acustico o da condizioni di molestia derivanti da odori o altre possibili fonti inquinanti.

In questa direzione, nell'ambito degli strumenti urbanistici ed edilizi attuativi della trasformazione devono essere specificate le precauzioni e gli accorgimenti tecnici e costruttivi assunti per la innocuità dei processi produttivi, degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia.

In particolare, gli scarichi gassosi devono essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita in atmosfera. Il rumore di fondo risultante nella zona è prodotto dalle varie fonti presenti nell'ambito di trasformazione non deve superare i limiti di zona previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

A garanzia di quanto finora indicato, l'Amministrazione Comunale subordina l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo ed il rilascio delle concessioni edilizie alla stipula di una convenzione che preveda le modalità e le forme necessarie ad adempiere agli obblighi di eliminazione delle fonti di inquinamento.

Con specifico riferimento all'inquinamento acustico, lungo il margine orientale confinante con il tessuto residenziale la trasformazione deve prevedere una fascia inedificabile di transizione tra tessuti insediativi aventi destinazioni differenti, da calcolare in misura non inferiore a 50 metri dal limite più esterno degli edifici residenziali esistenti.

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.

Nel merito della compatibilità e della fattibilità geologica, occorre osservare come l'ambito di trasformazione ATP2 ricada in "classe di fattibilità 1 senza particolari limitazioni", rispetto alla quale 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, dovrà 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.

Modalità di attuazione

Nel merito delle modalità di intervento, l'ambito di trasformazione deve trovare attuazione attraverso la definizione di un Programma Integrato di Intervento (PII) riferito all'intero perimetro dell'ambito ATP2.

Alternativamente al Programma Integrato di Intervento, l'ambito di trasformazione ATP2 può trovare attuazione anche mediante la promozione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P) da parte della stessa Amministrazione Comunale.

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 deve prevedere all'interno del lotto opportune superfici a verde piantumato che, integrandosi con l'assetto edilizio e distributivo, consentano il mantenimento della funzionalità ecologica dei luoghi, limitando gli effetti di frammentazione connessi alla trasformazione;
- la trasformazione deve garantire la qualificazione degli spazi di confine prospicienti la strada provinciale SP181, funzionali al miglior inserimento dell'attuale impianto produttivo nei confronti del tessuto abitativo adiacente;
- obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico.