

Ambito di trasformazione ATR2 / Lavagna

Scenario della trasformazione che il piano prefigura per l'abitato di Lavagna, l'ambito ATR2 rappresenta di fatto uno spazio di relazione. Relazione tra tessuto edificato e trama agricola ma anche relazione tra spazio costruito e spazio della viabilità, stante la sua posizione intermedia tra l'attuale strada provinciale ed il nuovo tracciato viario che il piano prefigura quale strategia di lungo periodo lungo il margine orientale di Lavagna.

Individuato in continuità con le previsioni del Piano Regolatore Generale, la trasformazione viene rivista e reinterpretata in ragione del disegno e dei nuovi obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere per l'abitato di Lavagna nel breve e nel lungo periodo. Obiettivi che hanno portato ad alcune modifiche dell'impianto urbano originariamente previsto dal PRG, stante la necessità di dare completamento alla viabilità di distribuzione interna all'abitato e il diverso disegno della viabilità tangenziale che il piano privilegia rispetto alle precedenti ipotesi.

Luogo di relazione tra spazio costruito e paesaggio aperto, l'ambito di trasformazione ATR2 contribuisce alla definizione del fronte urbano di Lavagna per coloro che provengono da nord. Luogo di relazione e quinta prospettica nella quale devono trovare sintesi le esigenze dell'abitare e, al tempo stesso, il rispetto per la memoria e la tradizione del luogo, questo ambito assume e riassume un ruolo ed una sfida che l'Amministrazione Comunale intende promuovere per valorizzare compiutamente l'identità di Lavagna entro un progetto di più ampio respiro che coinvolga l'intero territorio a partire dalle singole realtà che lo compongono.



Obiettivi e potenzialità

La collocazione di questo ambito costituisce senza dubbio il potenziale più significativo degli obiettivi che il piano prefigura per Lavagna, potenziale che alimenta e al tempo stesso indirizza lo scenario abitativo che l'Amministrazione Comunale promuove immediatamente a nord del tessuto edilizio esistente, anche in relazione alla previsione strategica del tracciato tangenziale, in grado di sgravare il nucleo abitato dai flussi veicolari in transito.

Funzionale a conferire un nuovo fronte urbano che sappia coniugare e mettersi in relazione con i caratteri propri del paesaggio aperto, l'ambito di trasformazione ATR2 delinea uno

scenario a prevalente vocazione residenziale i cui esiti devono essere pensati in maniera unitaria, pur nella facoltà riconosciuta dall'Amministrazione Comunale di dare seguito all'intervento edilizio anche per singoli lotti.

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 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 ai singoli lotti,
- il rapporto "privilegiato" che il nuovo fronte edificato intrattiene e dovrà intrattenere con il paesaggio agricolo,
- il ruolo di "elemento di dialogo" che questo ambito viene ad assumere rispetto agli spostamenti nord sud
- la relazione di margine con le aree in cui si viene a collocare lo scenario infrastrutturale di lungo termine.

Lungo il margine più meridionale l'ambito ATR2 comprende la previsione viabilistica riferita al completamento dell'attuale via Amendola che, riprendendo il disegno già indicato dal PRG, da completamento alla viabilità di distribuzione interna alla frazione, consentendo di sgravare ulteriormente la parte di tracciato più antico che attraversa il nucleo abitato.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per questo ambito territoriale il piano individua quale parametro quantitativo di riferimento l'Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,7 mc/mq (corrispondente a circa 13.700 mc) per una Superficie territoriale (St) complessiva di circa 19.570 mq.

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

Trattandosi di un ambito 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 che tenga in attenta considerazione le relazioni con il paesaggio aperto circostante.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla destinazione residenziale, escludendo per questa tipologia di trasformazione tutte le 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

Tenuto conto degli scenari individuati per Lavagna, la trasformazione partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità della frazione.

In questa direzione il piano individua quale dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) cui la trasformazione deve contribuire una quota pari al 35% della Superficie territoriale (St) che dovrà corrispondere alla cessione degli spazi per la sosta lungo la strada provinciale SP181 e delle aree poste nella parte più orientale dell'ambito, in corrispondenza con il futuro scenario infrastrutturale.

Pur trattandosi di uno scenario infrastrutturale di lungo termine, l'Amministrazione Comunale non intende, infatti, precludersi la possibilità di una sua concreta realizzazione e proprio a tal fine individua la dotazione di servizi tra le aree interessate dal tracciato. Occorre osservare che proprio in prossimità del limite tra il nuovo spazio costruito e le aree in cessione, la trasformazione deve realizzare una fascia ecotonale con funzione di mitigazione tra usi e caratterizzazioni del suolo differenti.

Nell'ambito delle dotazioni di tipo pubblico, la trasformazione deve assicurare quali "dotazioni minime" la realizzazione di adeguati spazi per la sosta, oltre a quelli puntualmente individuati lungo la SP181, da calcolare nella misura di 3 mq/ab e in ogni caso in quantità sufficiente e funzionale al fabbisogno generato dall'intervento, tenuto conto anche delle necessità legate all'eventuale insediamento delle attività commerciali ritenute ammissibili.

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

Sotto il profilo morfologico e tipologico, l'ambito ATR2 deve ricercare relazioni ed armonia con l'impianto urbano esistente sia sotto il profilo strettamente edilizio, sia con riferimento alla dimensione spaziale e ai rapporti tra spazio privato (costruito e non costruito) e spazio pubblico. La trasformazione deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'identità di Lavagna, valorizzata anche in relazione all'origine rurale del luogo e agli elementi e ai caratteri che contraddistinguono il paesaggio aperto.

La definizione del nuovo spazio costruito rappresenta, infatti, un'opportunità significativa per le relazioni tra tessuto edilizio e trama agricola con la possibilità di disegnare una nuova quinta urbana, limite dell'espansione edificata e, al tempo stesso, elemento di dialogo tra città e campagna e possibile espressione di una nuova ruralità.

In questa direzione, l'intervento deve prestare particolare attenzione alla definizione del nuovo margine edificato attraverso il disegno dello spazio non costruito e delle quinte edificate poste in un equilibrato gioco di alternanze tra pieni e vuoti cui deve contribuire anche la creazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi selezionati tra le essenze autoctone del territorio lodigiano.

Con specifico riferimento alle superfici alberate, in ragione della prevista realizzazione del nuovo tracciato tangenziale, la trasformazione deve prevedere anche la realizzazione di una idonea fascia tampone piantumata lungo il margine più orientale dell'ambito ATR2 al fine di contribuire all'integrazione tra spazio costruito e futura linea infrastrutturale, mitigando le possibili interferenze.

A questo riguardo occorre osservare che la trasformazione insediativa unitamente allo scenario progettuale connesso alla nuova viabilità tangenziale costituisce una opportunità significativa anche per dare seguito agli scenari strategici di tipo ambientale che il piano individua e riconosce per il territorio di Comazzo. Sotto questo profilo, il disegno dello spazio non costruito e degli impianti arborei ed arbustivi che connoteranno tanto l'ambito di trasformazione quanto lo spazio connesso al corridoio infrastrutturale deve essere attentamente studiato e progettato affinché dalle reciproche relazioni possa scaturire la definizione di un nuovo paesaggio lineare che, nel rispetto dei caratteri del luogo, possa svolgere anche la funzione di elemento ecologico di connessione tra i sistemi naturalistici ed ambientali legati ora al canale Muzza, ora al torrente Molgora.

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.

Con riferimento alla compatibilità ambientale ed in particolare alla fattibilità geologica dell'intervento occorre osservare come l'ambito di trasformazione ATR2 ricada totalmente in "classe di fattibilità 2a con modeste limitazioni per soggiacenza della falda compresa nell'intervallo 2-4 metri dal piano di campagna".

Pur non sussistendo vincoli e limitazioni alla trasformazione del suolo, lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT specifica per questa classe di fattibilità 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.

Modalità di attuazione

Nel merito delle modalità di intervento, l'ambito di trasformazione ATR2 deve trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo o di 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:

- la trasformazione deve inoltre prevedere la realizzazione di una idonea fascia tampone piantumata lungo il margine più orientale dell'ambito ATR2 al fine di contribuire all'integrazione tra spazio costruito e futura linea infrastrutturale, mitigando le possibili interferenze;
- obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico.