

COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) 27023

Piazza Vittorio Veneto n. 12

Tel. 0381 928769 Fax. 0381 929175

p.iva 00477120182

sito internet comunale:

WWW.COMUNE.CASSOLNOVO.PV.IT

REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA

COMUNE DI CASSOLNOVO

VARIANTE N. 1

PIANO DI GOVERNO

DEL TERRITORIO

PGT

ELABORATO AI SENSI DELLA

LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I

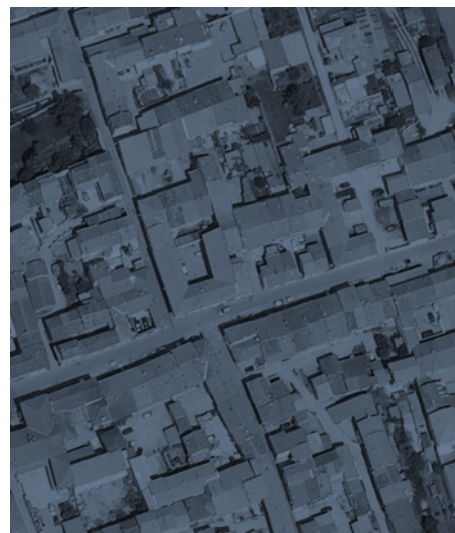
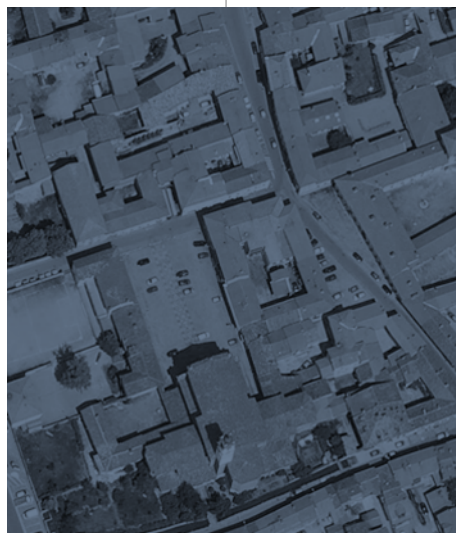
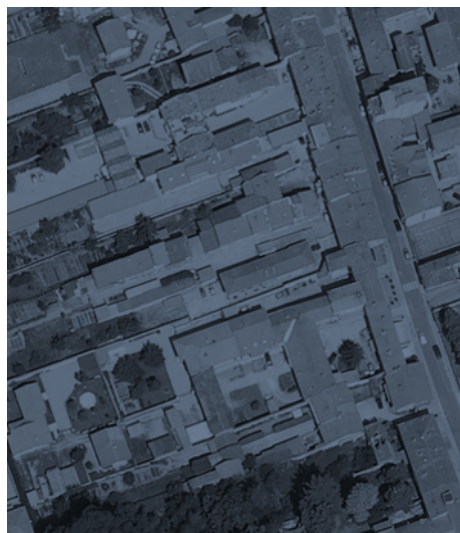
avvio del procedimento- D.G.C.n. 1 16/01/2014

conferenza di valutazione -

delibera di adozione -

delibera di approvazione

pubblicazione burl



DOCUMENTO DI PIANO

Atlante del quadro strategico

luglio 2015

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il responsabile del procedimento

Giovanni Sciuto

URBANLaB

Laboratorio di urbanistica e architettura

VIA ROMA, 110 20013 MAGENTA (MI) TEL/FAX 02 9785240

INFO@STUDIOURBANLAB.IT WWW.STUDIOURBANLAB.IT

Allegato alla delibera

n.del.....

DdP
A4

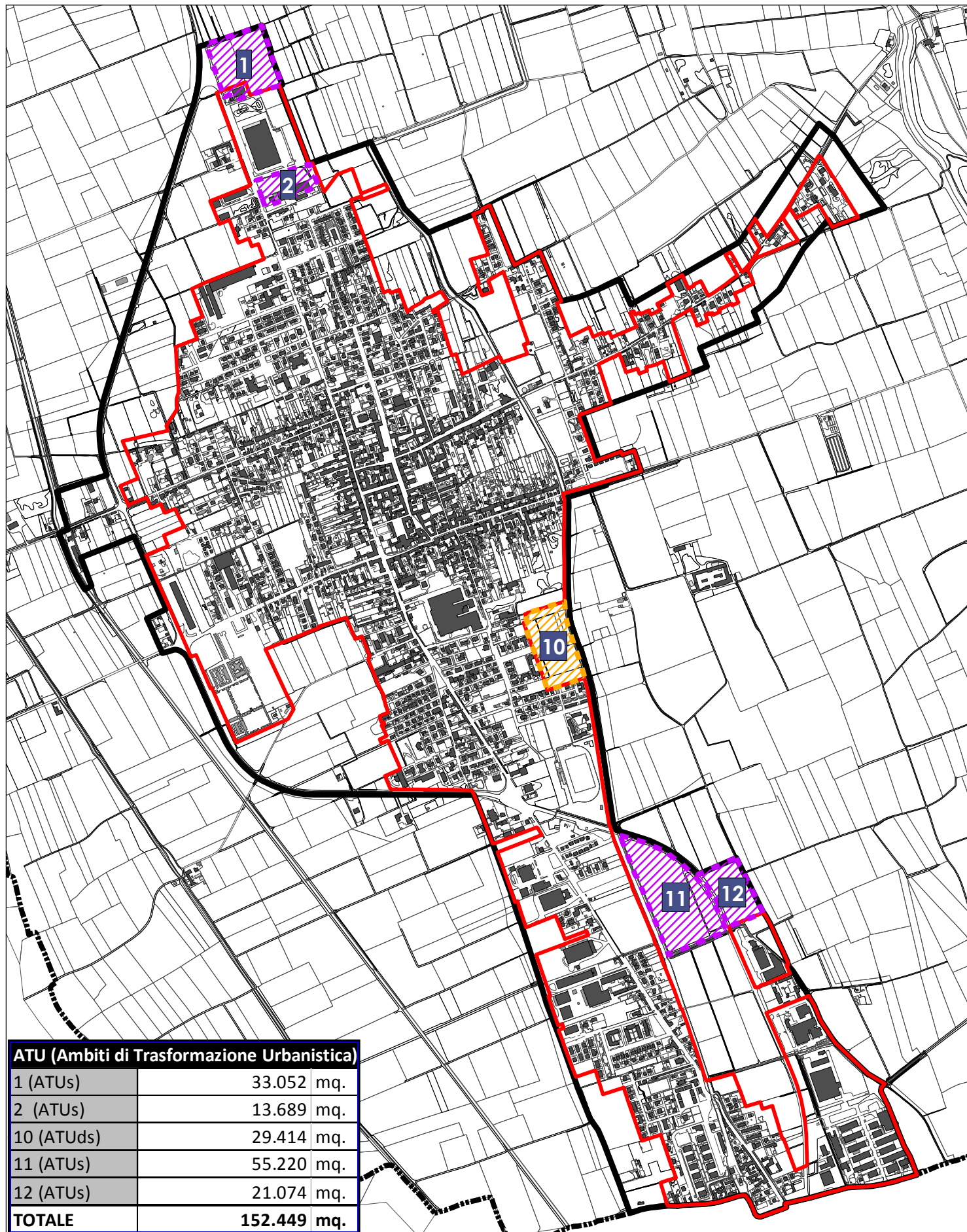
INDICE GENERALE

- A4 - 01 - Individuazione ATU
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA STRATEGICA (ATUs)
- ATU 1a
- ATU 1b
- ATU 2a
- ATU 2b
- ATU 11a
- ATU 11b
- ATU 12a
- ATU 12b
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI SATURAZIONE (ATUs)
- ATU 10a
- ATU 10b
- A4 - 02 - Modifica perimetro zona IC Parco Ticino
- Area degradata o dismessa

PRESCRIZIONI GENERALI

I titolari che attueranno ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

Nella realizzazione di nuove opere dovranno essere preservati gli ambiti dei corsi d'acqua pubblici interessati e la relativa vegetazione ripariale, considerando in particolare i disposti di legge dell'art.115 comma 1 del D.lgs 152/06 nonchè dei Vincoli dell'elaborato PdR 03a - individuazione dei contenuti prescrittivi sovraordinati e dei vincoli - territorio comunale



Gli ATUds 3-4-5-8 sono stati stralciati a seguito delle determinazioni del Parere Motivato

- Confine comunale
- Confine area IC PTC Parco Ticino
- TUC - Tessuto Urbano Consolidato
- ATU strategica produttivo/commerciale
- ATU saturazione residenziale

A4

Atlante del quadro strategico

01

Individuazione ATU

Scala 1:15.000

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica strategica rappresentano le scelte strategiche effettuate dal Piano per lo sviluppo futuro del comune, aventi specifici obiettivi da raggiungere, il cui contenuto promuove ed impronta lo scenario trasformativo strategico per il comune.

La scelta di scomporre gli ATU in due diverse tipologie esplicita uno degli obiettivi perseguiti dall'attuale Amministrazione comunale, che il PGT incorpora e fa propri: da un lato correggere alcuni aspetti quantitativi e distributivi delle previsioni del PRG vigente, confermando e integrando talune indicazioni e scelte urbanistiche, dall'altro lato fornire uno scenario di sviluppo strategico diverso, che costituisca e rafforzi la propria vocazione strategica attraverso la presentazione di nuove tematiche prioritarie.

Proprio queste tematiche prioritarie costituiscono il significato degli Ambiti Strategici, ovvero l'integrazione tra il bagaglio trasformativo assunto dal PRG vigente e la prefigurazione di nuovi obiettivi di sviluppo e di miglioramento della qualità della vita in Cassolnovo, tentando di attribuire notevole significato al progresso qualitativo del luogo piuttosto che allo sviluppo quantitativo.

La strategia, per quel che concerne la parte trasformativa del Piano, intende oltrepassare il presupposto di conferma delle trasformazioni residue derivate dal PRG vigente, orientando le scelte verso una strategia a rilancio produttivo. La strategia di trasformazione, accompagnata dalla valorizzazione di nuove aree in cui verranno potenziati i servizi, conferma la volontà del Piano di guidare Cassolnovo verso uno sviluppo qualitativo.

Attraverso tali ambiti strategici si vuole rispondere alle esigenze non puramente abitative ma del vivere di qualità: sfumata la fase che vedeva il mercato immobiliare come forza propulsiva e motore di sviluppo del lungo ciclo edilizio degli anni '90, attenuatosi con la crisi globale, sono necessarie prospettive d'azione sul vivere urbano e su quel complesso di quadri paesistico ambientali (sempre più trasformati in quadri ibridamente urbano-rurali-naturali) che costituiscono parte del contesto in cui viviamo e ne definiscono i caratteri di sostenibilità e valorizzazione. Sono gli spazi della trasformazione che oggi assumono un ruolo decisivo nella rigenerazione e nel riscatto ambientale delle città consolidate, creando spazi residenziali che consentono un rapporto più stretto con elementi di ruralità e semi-naturalità, attivando forme di ricreazione e turismo sostenibile e promuovendo stili di vita meno convulsi e compressi per spazi e tempi. Oltre al bisogno abitativo si deve rispondere oggi anche ad altre esigenze a carattere commerciale, produttivo e ricettivo: sono questi i temi su cui le scelte urbanistiche si sono concentrate.

La struttura ecosistemica e paesistica prevista lungo il Naviglio Langosco è da condividere con il Parco del Ticino al fine di costituire/ricostituire un effettivo elemento di interesse naturalistico di continuità e di transizione tra l'edificato e le aree agricole circostanti.

ORTOFOTO



RILIEVO FOTOGRAFICO



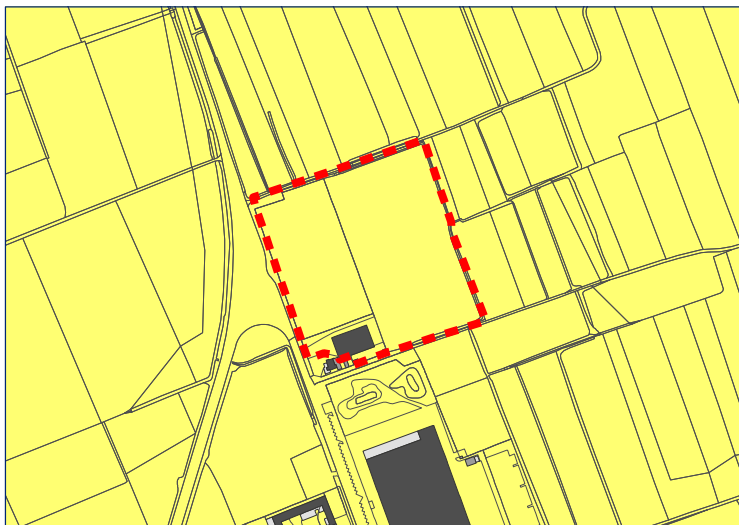
DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è situato a nord del centro abitato, posizionato in corrispondenza dell'attuale innesto di Via Carlo Alberto sulla S.P. 206. L'area si inserisce in un contesto caratterizzato dalla frammistione di diverse destinazioni funzionali e tipologie edilizie eterogenee: rappresenta la parte settentrionale del TUC del capoluogo in cui edifici prettamente residenziali si accostano a tessuti industriali ed artigianali anche di notevoli dimensioni, creando in alcuni casi problemi di varia natura e riconducibili tutti al peggioramento della qualità della vita complessiva.

Al di là di questi tessuti urbani sono ancora presenti terreni agricoli coltivati, prevalentemente risaie, che assumono in alcuni casi particolare valore paesaggistico ed ambientale.

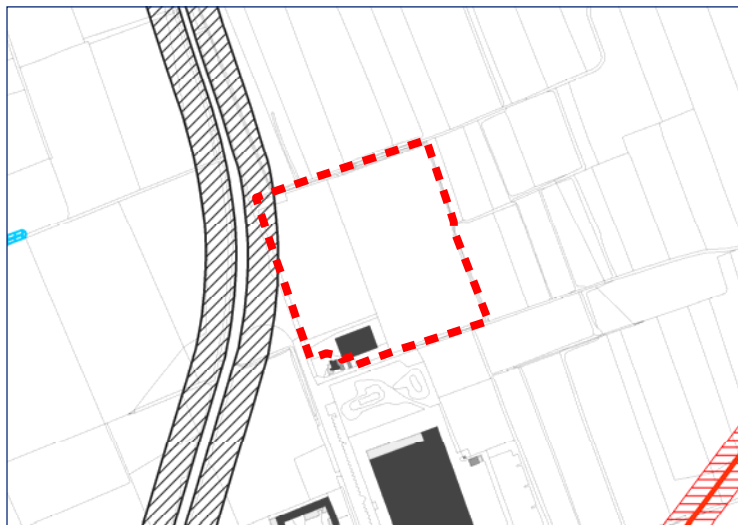
Sull'area insiste oggi un edificio residenziale e un'attività produttiva/artigianale (nella parte più meridionale); il resto della superficie territoriale è costituita in parte da terreni agricoli (quadrante orientale) e in parte da terreni di risulta derivanti da precedenti previsioni di espansione industriale non attuate che oggi sono del tutto privi di un reale utilizzo.

FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe di fattibilità geologica 2: fattibilità con modeste limitazioni.

VINCOLI



Vincoli: sull'area grava solamente il vincolo della fascia di rispetto stradale della S.P. 206. Per il resto non si riscontra alcun altro tipo di vincolo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale **St** **33.050 mq.**

Superficie Lorda di Pavimento **SLP** **9.915 mq.**

Abitanti insediabili **Ab** **---**

Altezza massima **H.max** **12,0 ml.**

Vocazione progettuale

La destinazione funzionale principale è quella per attività a servizio alla residenza e attività terziarie, con esclusione delle strutture di vendita diverse dal negozio di vicinato

Dotazione aree per servizi

Aree parcheggio piantumate 6.000,00 mq. ad uso pubblico

Dotazione infrastrutturale

L'accesso dovrà avvenire con innesto da Via Carlo Alberto in corrispondenza dell'incrocio con la S.P.206. Dovrà essere prevista la modifica dell'attuale intersezione tra i due assi viari mediante la realizzazione di un opportuno svincolo -rotatoria- sulla S.P.206, a carico dell'operatore della trasformazione

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivi generali per la pianificazione attuativa

L'intervento, coordinato con le previsioni per l'ATU 2, mira a valorizzare le aree che rappresentano la porta d'ingresso per chi proviene da nord e per chi, pur non entrando nel centro abitato, transita sulla S.P. 206.

L'area si presta a poter ricevere attività terziarie improntate alla ricezione turistica e a intercettare la richiesta di alloggio temporaneo che è presente nel contesto territoriale e che fatica a trovare risposte adeguate. Il progetto dovrà essere finalizzato a realizzare ampi spazi verdi e a definire un ordinato e riconoscibile limite urbano per quanto riguarda il fronte orientale verso i campi agricoli.

Inserimento ambientale e paesistico

Il sistema di valorizzazione delle aree a verde, da coordinare con le previsioni dell'ATU 2, deve, oltre a rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio, mirare a creare un adeguato limite città-campagna sul fronte orientale e su quello settentrionale (in corrispondenza del varco e del corridoio ecologico), prevedendo alberature ad alto fusto al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica.

In tale area alberata sarà possibile ricavare spazi per la sosta degli autoveicoli leggeri.

E' altresì da prevedere un'adeguata fascia di mitigazione verde lungo il confine meridionale al fine di attenuare gli impatti visivi e sonori dell'attività produttiva posta a ridosso.

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Tutte le fasi progettuali dovranno essere sottoposte al parere della commissione di cui all'art. 81 della L.r. 12/05.

Preliminarmente alla realizzazione delle opere deve essere verificata la possibile compromissione di matrici ambientali da parte di attività pregresse e successivamente, qualora necessario, devono essere eseguite le indagini ambientali previste dall'art. 242 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.(titolo V - bonifiche siti inquinati)

ORTOFOTO



RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è situato a nord del centro abitato, posizionato lungo Via Carlo Alberto in posizione facilmente accessibile per via della vicinanza dell'intersezione con la S.P. 206.

L'area si inserisce in un contesto territoriale caratterizzato dalla frammistione di diverse destinazioni funzionali e tipologie edilizie eterogenee: edifici prettamente residenziali di accostano a tessuti industriali ed artigianali anche di notevoli dimensioni, creando in alcuni casi problemi di varia natura e riferibili tutti al peggioramento della qualità della vita complessiva. Lungo il confine orientale sono presenti terreni agricoli, prevalentemente risaie, che assumono nel loro complesso particolare valore paesaggistico ed ambientale.

L'area è caratterizzata dalla presenza in un edificio industriale, che occupa circa metà della superficie complessiva, da diverso tempo non utilizzato e in stato di abbandono; la restante parte risulta essere un vuoto urbano derivato da una previsione di espansione produttiva non attuata.

FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe di fattibilità geologica 2: fattibilità con modeste limitazioni

VINCOLI



Vincoli: sull'area grava solamente il vincolo della fascia di rispetto stradale dell'elettrodotto, che lambisce la porzione sud-orientale. Per il resto non si riscontra alcun altro tipo di vincolo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale **St** 13.689 mq.

Superficie Lorda di Pavimento **SLP** 6.500 mq.

Abitanti insediabili **Ab** ---

Altezza massima **H.max** 8,5 ml.

Vocazione progettuale

La destinazione funzionale principale è quella per attività non residenziali, con esclusione delle strutture di vendita diverse dal negozio di vicinato

Dotazione aree per servizi

Area a parcheggio piantumato di 1.300 mq. ad uso pubblico

Dotazione infrastrutturale

L'accesso dovrà avvenire dalla traversa della via principale posta a nord dell'ambito. Come per l'area produttiva posta a nord, dovranno essere previsti spazi pubblici per la sosta nella parte orientale dell'ambito, in posizione mediana tra le volumetrie edificate e i terreni agricoli ad est

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivi generali per la pianificazione attuativa

L'intervento, coordinato con la recente realizzazione dell'ambito produttivo a nord, mira a recuperare un edificio in disuso e a completare il tessuto esistente su quel lato di Via Carlo Alberto (tessuto a preminente carattere produttivo). Pertanto l'area si presta a ricevere strutture artigianali, laboratori o funzioni complementari, tenendo però in debita considerazione il tessuto residenziale posto sul confine meridionale.

Inserimento ambientale e paesistico

Il sistema di valorizzazione delle aree a verde, deve mirare a creare un adeguato limite città-campagna sul fronte orientale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica. E' altresì da prevedere un'adeguata fascia di mitigazione verde lungo il confine meridionale al fine di attenuare gli impatti visivi e sonori dell'attività produttiva nei confronti delle residenze adiacenti. L'area adibita a sosta da realizzare sul confine orientale dovrà essere adeguatamente mitigata con essenze arboree.

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Preliminarmente alla realizzazione delle opere deve essere verificata la possibile compromissione di matrici ambientali da parte di attività pregresse e successivamente, qualora necessario, devono essere eseguite le indagini ambientali previste dall'art. 242 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.(titolo V - bonifiche siti inquinati)

ORTOFOTO



RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è situato a sud del centro abitato del capoluogo e a nord della frazione di Molino del Conte, attestandosi lungo la Circonvallazione Est.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da terreni agricoli posti a ridosso dell'abitato, in una situazione baricentrica rispetto al tessuto residenziale posto a nord, del tessuto residenziale posto ad ovest, del comparto produttivo posto a sud-est e delle previsioni dell'ATU 12.

L'ambito risulta essere parzialmente chiusa tra 2 importanti infrastrutture: la Circonvallazione Est da un lato e dal naviglio Langosco dall'altro; questi due elementi connotano fortemente l'area e rappresentano delle forti barriere.

Sull'area non insistono edifici o volumetrie e prevale ancora la connotazione agricola

FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe di fattibilità geologica 2: fattibilità con modeste limitazioni

VINCOLI



Vincoli: sull'area grava il vincolo della fascia di rispetto stradale della S.P. 206 e la fascia di rispetto del naviglio Langosco.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale **St** **55.220 mq.**

Superficie Lorda di Pavimento **SLP** **27.600 mq.**

Abitanti insediabili **Ab** **---**

Altezza massima **H.max** **10,5 ml.**

Vocazione progettuale

La destinazione funzionale principale è quella per attività non residenziali. E' prevista la possibilità di realizzare una sola media struttura di vendita di massimo 1.500 mq. di superficie di vendita. Non potranno essere insediate attività insalubri di I e II classe.

Dotazione aree per servizi

La fascia di rispetto del Naviglio dovrà essere attrezzata a verde pubblico, di cui 600,00 mq destinati a parcheggio pubblico piantumato

Dotazione infrastrutturale

Si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria sulla S.P. 206, localizzata prossimità del lato sud dell'ambito; l'accesso dovrà pertanto avvenire dal lato sud dell'area, in collegamento con la nuova rotatoria e con l'area destinata a parcheggio pubblico. Essendo questa infrastruttura a servizio sia dell'ATU 11 sia dell'ATU 12, il primo di questi che verrà attuato avrà a carico la realizzazione della rotatoria

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivi generali per la pianificazione attuativa

L'intervento mira ad ampliare il comparto produttivo esistente lungo la S.P. 206 e a fornire spazi adeguati per permettere la delocalizzazione delle attività artigianali presenti nel tessuto urbano consolidato incompatibili con le funzioni residenziali circostanti.

Si prevede la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita di massimo 1.500 mq. di superficie di vendita per l'intero comparto, quindi tale possibilità può essere esercitata in alternativa tra l'ATU 11 e l'ATU 12: una volta realizzata tale struttura in uno dei due Ambiti, la stessa vocazione progettuale decade per l'altro ATU

Inserimento ambientale e paesistico

Il sistema di valorizzazione delle aree a verde deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte meridionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica. Fondamentale è il rapporto col naviglio Langosco, prevedendo un'area verde attrezzata che rappresenti l'unico luogo nel contesto urbano che permetta, in sicurezza, di godere delle peculiarità rappresentate da questo importante elemento del sistema idrico: ad oggi, infatti, non è presente alcuno spazio che permetta alla cittadinanza di vivere e conoscere il Naviglio così come elemento storico e strutturante del territorio.

Le fasce di rispetto stradale dovranno essere mantenute verdi e avere i caratteri delle aree di valore paesaggistico-ecologiche

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli. In sede attuativa dovranno essere previsti i necessari collegamenti alle reti dei sottoservizi, in particolar modo alla rete fognaria. Al fine di garantire un'elevata qualità architettonica, il rapporto progetto-contesto dovrà valutare: l'adozione tra le alternative possibili quella di minor impatto con l'assetto paesistico; misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi; scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, le essenze vegetazionali anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con l'immediato contesto; utilizzo delle coperture delle migliori tecnologie per la produzione di energie da fonti rinnovabili

ORTOFOTO



RILIEVO FOTOGRAFICO



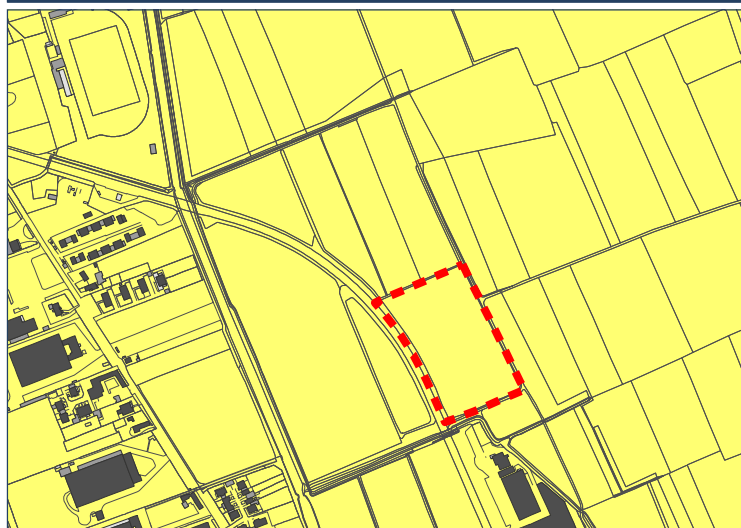
DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è situato a sud del centro abitato del capoluogo, attestandosi lungo la Circonvallazione Est.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da terreni agricoli posti a ridosso dell'abitato, in una situazione centrale a separazione del tessuto residenziale posto a nord dal comparto produttivo posto a sud.

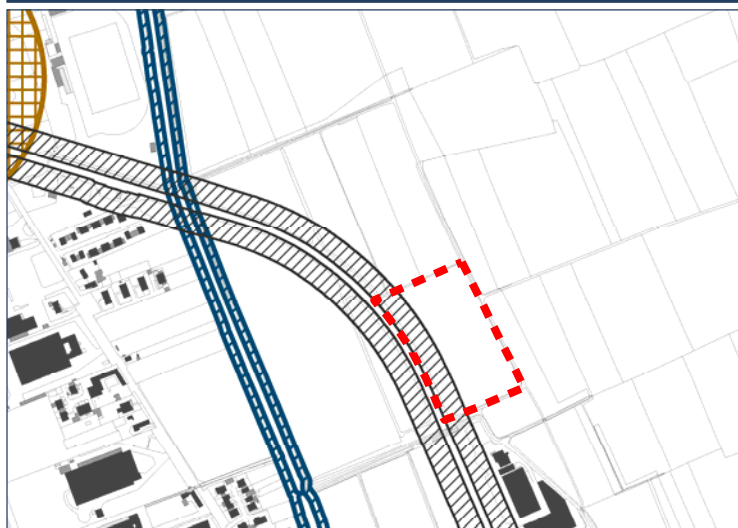
Sull'area oggi prevale ancora la connotazione agricola originale

FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe di fattibilità geologica 2: fattibilità con modeste limitazioni

VINCOLI



Vincoli: sull'area grava solamente il vincolo della fascia di rispetto stradale della S.P. 206. Per il resto non si riscontra alcun altro tipo di vincolo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale **St** **21.074 mq.**

Superficie Lorda di Pavimento **SLP** **10.537 mq.**

Abitanti insediabili **Ab** **---**

Altezza massima **H.max** **10,5 ml.**

Vocazione progettuale

La destinazione funzionale principale è quella per attività non residenziali e attività terziarie. E' prevista la possibilità di realizzare una sola media struttura di vendita di massimo 1.500 mq. di superficie di vendita. Non potranno essere insediate attività insalubri di I e II classe.

Dotazione aree per servizi

Aree parcheggio piantumate 1.300,00 mq ad uso pubblico

Dotazione infrastrutturale

Si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria sulla S.P. 206, localizzata prossimità del lato sud dell'ambito; l'accesso dovrà pertanto avvenire dal lato sud dell'area, in collegamento con la rotatoria.

Essendo questa infrastruttura a servizio sia dell'ATU 11 sia dell'ATU 12, il primo di questi che verrà attuato avrà a carico la realizzazione della rotatoria

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivi generali per la pianificazione attuativa

L'intervento mira ad ampliare il comparto produttivo esistente lungo la S.P. 206 e a fornire spazi adeguati per permettere la delocalizzazione delle attività artigianali presenti nel tessuto urbano consolidato incompatibili con le funzioni residenziali circostanti.

Si prevede la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita di massimo 1.500 mq. di superficie di vendita per l'intero comparto, quindi tale possibilità può essere esercitata in alternativa tra l'ATU 11 e l'ATU 12: una volta realizzata tale struttura in uno dei due Ambiti, la stessa vocazione progettuale decade per l'altro ATU

Inserimento ambientale e paesistico

Il sistema di valorizzazione delle aree a verde deve mirare a creare un adeguato limite città-campagna sul fronte orientale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica.

Particolare attenzione andrà posta ai con di visuale prospettica: saranno da preferire soluzioni tipologiche e distributive delle volumetrie in modo tale da preservare, per chi procede lungo la S.P. 206 da sud, la possibilità di visuale del territorio agricolo retrostante e del complesso della Cascina Paletta.

Le fasce di rispetto stradale dovranno essere mantenute verdi e avere i caratteri delle aree di valore paesaggistico-ecologiche

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli. In sede attuativa dovranno essere previsti i necessari collegamenti alle reti dei sottoservizi, in particolar modo alla rete fognaria. Al fine di garantire un'elevata qualità architettonica, il rapporto progetto-contesto dovrà valutare: l'adozione tra le alternative possibili quella di minor impatto con l'assetto paesistico; misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi; scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, le essenze vegetazionali anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con l'immediato contesto; utilizzo delle coperture delle migliori tecnologie per la produzione di energie da fonti rinnovabili

La scelta di scomporre gli ATU in due diverse tipologie esplicita uno degli obiettivi perseguiti dall'attuale Amministrazione comunale, che il PGT incorpora e fa propri: da un lato correggere alcuni aspetti quantitativi e distributivi delle previsioni del PRG vigente, confermando e integrando talune indicazioni e scelte urbanistiche, dall'altro lato fornire uno scenario di sviluppo strategico diverso, che costituisca e rafforzi la propria vocazione strategica attraverso la presentazione di nuove tematiche prioritarie.

L'Ambito di Trasformazione Urbanistica di saturazione corrisponde ad un Piano Attuativo previsto dal vigente strumento urbanistico che ancora non ha avuto attuazione per vari motivi contingenti. Nel confermare tali previsioni il PGT fissa il limite temporale di attuazione nei cinque anni di validità del Documento di Piano.

La struttura ecosistemica e paesistica prevista lungo il Naviglio Langosco è da condividere con il Parco del Ticino al fine di costituire/ricostituire un effettivo elemento di interesse naturalistico di continuità e di transizione tra l'edificato e le aree agricole circostanti.

ORTOFOTO



RILIEVO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è situato a est del centro abitato del capoluogo, a ridosso del Naviglio Langosco e immediatamente dopo le nuove abitazioni di Via Serpio.

L'area si inserisce in un contesto territoriale in cui l'urbanizzato si è progressivamente espanso spingendosi sempre di più verso est e i campi agricoli: le abitazioni si sono via via aggiunte sia attraverso edificazioni dirette a bassa intensità (villette unifamiliari) sia attraverso interventi unitari più ampi. Risulta essere un'area in cui non è ben definito e identificabile il limite urbano.

I terreni vedono oggi prevalere l'uso agricolo con coltivazioni a riso: attività definite pericolose e pertanto da evitare in contesti così a ridosso dell'urbanizzato (Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella provincia di Pavia - 1999)

FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe di fattibilità geologica 2: fattibilità con modeste limitazioni

VINCOLI



Vincoli: sull'area grava il vincolo della fascia di rispetto del naviglio Langosco.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale **St** **29.414 mq.**

Superficie Lorda di Pavimento **SLP** **5.900 mq.**

Abitanti insediabili **Ab** **118**

Altezza massima **H.max** **2 piani**

Vocazione progettuale

La destinazione funzionale principale è quella per attività residenziali: sono ammesse le attività di servizio alla residenza

Dotazione aree per servizi

Realizzazione parco pubblico attrezzato, con area dedicata per il gioco dei bambini, lungo la sponda del Naviglio, di 5.000,00 mq e di un parcheggio piantumato ad uso pubblico di 2.000 mq

Dotazione infrastrutturale

L'accesso dovrà avvenire direttamente dal prolungamento di Via Serpio. Dovrà essere prevista un'area pubblica adibita a parcheggio a servizio sia della residenza sia dell'area verde attrezzata in previsione

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivi generali per la pianificazione attuativa

L'intervento mira a completare l'edificazione quale prosecuzione di Via Serpio.

Obiettivo primario è quello della definizione di un limite urbano riconoscibile e ben definito.

La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le recenti abitazioni di Via Serpio.

Si dovrà altresì fissare un particolare rapporto con il vicino naviglio Langosco: oggi l'area non permette una reale fruizione per la popolazione.

Inserimento ambientale e paesistico

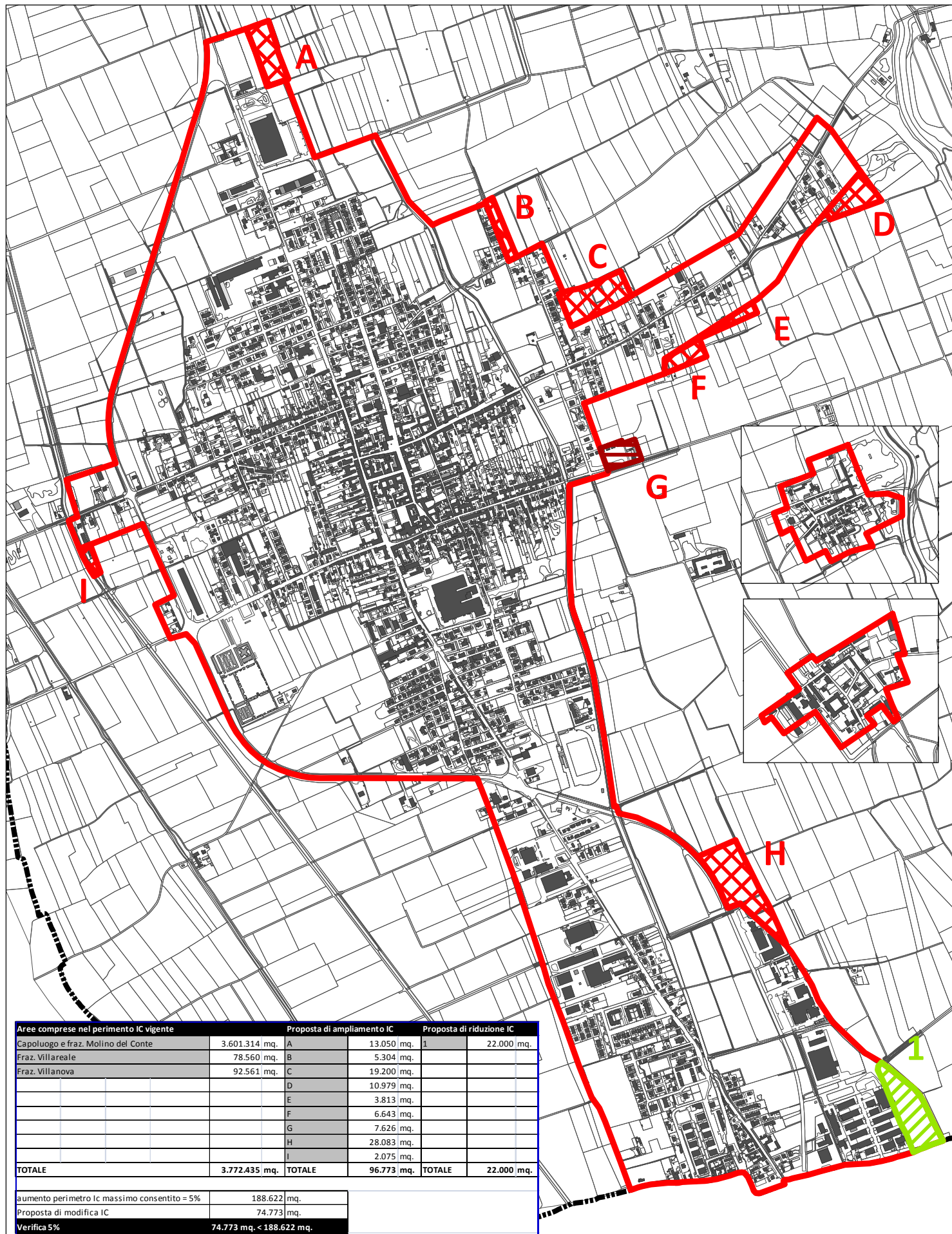
Il sistema di valorizzazione delle aree a verde deve mirare a creare un adeguato limite città-campagna sul fronte orientale.

Fondamentale è il rapporto col naviglio Langosco, prevedendo un'area verde attrezzata che permetta, in sicurezza, di godere delle peculiarità rappresentate da questo importante elemento del sistema idrico.

E' altresì da prevedere un'adeguata fascia di mitigazione lungo il confine settentrionale, in corrispondenza dell'area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, al fine di attenuare gli impatti visivi e sonori dell'attività residenziale; pertanto le superfici fondiarie andranno localizzate quanto più possibile sul versante occidentale e meridionale.

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli.



Confine comunale
 Zona IC PTC
 Parco Ticino vigente
 modifica IC del PRG
 confermata

Proposte di
 ampliamento IC
 Proposte di
 riduzione IC

A4

Atlante del quadro strategico

02

Modifica perimetro zona IC Parco Ticino

Scala 1:15.000

ORTOFOTO



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è situata all'interno del Nucleo di Antica Formazione del capoluogo e si sviluppa all'incrocio tra Via Carlo Alberto e Via IV Novembre.

Il contesto urbano in cui si inserisce l'area è quello tipico del centro storico; la quasi totalità delle costruzioni possono essere fatte risalire alla tradizione della pianura lombarda: distribuzioni, elementi decorativi, tipologie accomunano gli edifici che compongono il NAF. Sia le costruzioni principali, a carattere prevalentemente residenziale, sia gli edifici minori hanno sì carattere storico ma risultano privi di particolari elementi architettonici. Tuttavia, gli edifici allineati su fronte strada, a definizione delle cortine edilizie, presentano caratteri di omogeneità ben riconoscibili e identificabili fornendo a tutto il centro storico un senso di omogeneità architettonica: le altezze di gronda, l'orientamento e inclinazione delle falde dei tetti, l'altezza delle imposte, la posizione dei portoni di ingresso, la qualità delle facciate, la presenza di persiane e di inferriate sono tutti elementi comuni ed conformi al medesimo stile.

RILIEVO FOTOGRAFICO



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Riferendosi a quanto argomentato dalla Legge regionale, il recupero dell'area dismessa costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, pertanto il comune persegue i seguenti obiettivi e previsioni strategiche:

- incentivare il recupero dell'area da parte dei differenti soggetti che ne possono essere interessati;
- prevedere per l'area una varietà di interventi, dal residenziale al commerciale, purché l'obiettivo primario sia la realizzazione (al piano terra) di un luogo di aggregazione, uno spazio per la collettività;
- l'amministrazione, ai fini di poter effettivamente procedere al recupero dell'area, valuterà la possibilità di ricorrere alle modalità d'intervento previste dalla L.R n.12/2005 all'art. 97-bis.

Inserimento ambientale e paesistico

Rispetto la componente ambientale, l'intervento di riqualificazione dovrà relazionarsi in maniera diretta con la contigua area classificata come "aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico" (destinate alla conservazione della biodiversità e degli equilibri ecologici degli ecosistemi): il recupero dovrà non ostacolare la percezione e altresì favorire la fruibilità degli spazi aperti.

Inserire il progetto di riqualificazione di quest'area all'interno del centro storico del capoluogo significa rispettare la qualità paesistica tipica del contesto e gli elementi e i particolari che connotano questo brano di città storica. Andrà mantenuta la cortina continua sul fronte strada principale (Via Carlo Alberto) nonché la proporzione degli spazi aperti del cortile interno (rapporto spazi aperti / spazi costruiti)