

COMUNE DI  
**BIANDRONNO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**

## DOCUMENTO DI PIANO

ELABORATI MODIFICATI A  
SEGUITO ACCOGLIMENTO  
OSSERVAZIONI

Coordinatore ed estensore del P.G.T.  
Arch. Giuseppe Barra

Referente scientifico V.A.S  
Arch. Giorgio Baldizzone

Collaboratori estensori del Piano  
Arch. Laura Meroni  
Pian. Alessandro Molinari  
Arch. Rosa Cassanelli

Adottato: Delibera C.C. n° 25  
del 20/12/2012

Parere di compatibilità P.T.C.P  
Delibera G.P. n°157 del  
13/05/2013

Approvato 01/07/2013



**Allegato NdA - Schede  
Ambiti di Trasformazione AT**

DATA: DICEMBRE 2012  
AGGIORNAMENTO  
GIUGNO 2013

TAVOLA :  
**DP C 5.2**



## INDICE GENERALE

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT 1 - Completamento residenziale – via Europa.....	3
AT 2 - Completamento residenziale - via Molinari.....	7
AT 3 - Espansione residenziale e nuova viabilità – via Pio Selvini .....	11
AT 4 - Completamento residenziale e viabilistico - Cassinetta.....	16

## Ambito di Trasformazione AT 1 Completamento zona residenziale via Europa



### **PARTE PRIMA:**

#### **Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa**

##### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato nel nucleo urbano di Biandronno nella zona delle espansioni a corona del nucleo di più antica formazione e interessa un'area libera all'interno di un comparto completamente edificato posta tra via Europa e via D. Alighieri, nella fascia a sud-ovest del centro storico.

L'area si inserisce in una zona completamente urbanizzata, che risulta edificata con un tessuto insediativo misto costituito prevalentemente da palazzine e da complessi di condomini di natura prevalentemente residenziale. L'area è contornata da un perimetro ben definito costituito dai due assi viari urbani e sugli altri due lati dai lotti edificati circostanti.

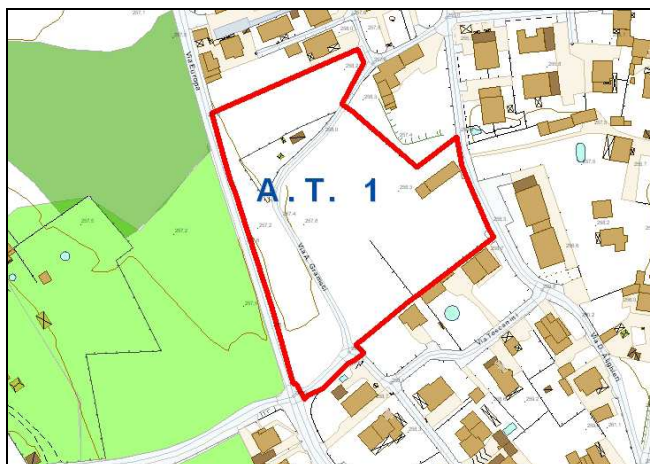
L'area di natura pianeggiante è oggi sistemata parzialmente a prato, priva di vegetazione, ed è attraversata da una strada comunale, via Gramsci, che collega con un percorso sinuoso le vie principali.

##### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 14.622 mq

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

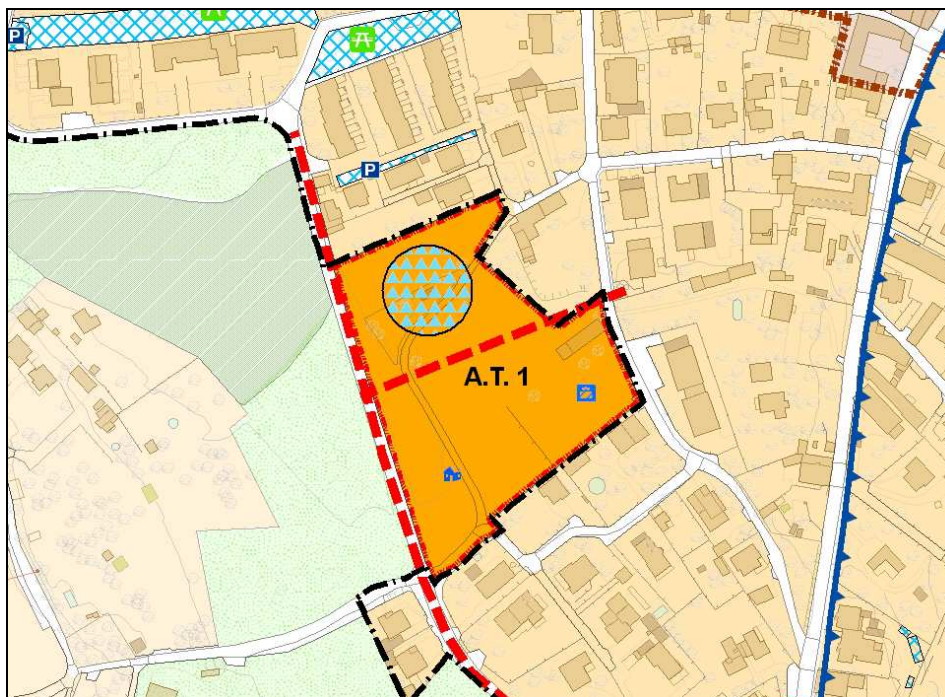
Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in "Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni". L'ambito non comprende porzioni di aree boscate classificate dal P.I.F., e aree individuate dal PTCP come ambiti agricoli



Ambiti di trasformazione AT1 e Ambiti agricoli PTCP e aree boscate PIF

## **PARTE SECONDA**

### **Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento**



### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento insediativo del nucleo urbano di Biandronno ai fini prevalentemente residenziali.

L'intervento mira peraltro ad una riqualificazione della viabilità della zona attraverso un miglior collegamento tra la via Dante e la via Europa atta a garantire una migliore accessibilità complessiva, che oggi avviene attraverso strade secondarie particolarmente strette e tortuose.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Completamento del tessuto residenziale esistente, attraverso un disegno urbano unitario.
- Individuazione di un nuovo asse viario di collegamento tra via Dante e via Europa

- Nuova localizzazione di un edificio residenziale, privo di pregio architettonico seppure di antica edificazione, posto in fregio a via Dante ai fini di un migliore disegno urbanistico complessivo del comparto e della collocazione più idonea del nuovo asse viario.

#### Destinazioni d'Uso

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali: limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV)  
La slp complessiva destinata alle attività commerciali non potrà comunque superare il 30% della Slp edificabile dell'ambito

#### Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti, (oltre al recupero del volume del fabbricato esistente):

- L'indice  $IT_s$  di base = 0,50 mc/mq
- L'indice  $IT_d$  massimo = 0,20 mc/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,60 mc./mq, (oltre al volume del fabbricato esistente).

La facoltà di avvalersi dell'indice  $IT_d$  per l'acquisizione dei diritti volumetrici derivanti da perequazione dovrà prevedere prioritariamente l'utilizzo delle aree per l'ampliamento del centro scolastico e sportivo

Alla capacità edificatoria definita dall'applicazione degli indici IT, deve essere aggiunto il volume del fabbricato esistente da demolire al fine di recuperare tale volumetria nell'ambito di un disegno urbanistico unitario.

- **Rc** = 40%
- **Hm** = 10,50 ml. (2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dal limite della fascia stradale (compreso verde alberato) e dalle aree per servizi 7,50 ml.

#### Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una master plan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica dell'infrastruttura viabilistica (riqualificazione via Europa e nuova viabilità di collegamento a rettifica e riqualificazione dell'attuale tracciato di via Gramsci) e delle aree pubbliche o di interesse collettivo.

L'attuazione degli insediamenti potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche.

#### Viabilità e mobilità

L'accesso ai nuovi insediamenti dovrà avvenire principalmente dal nuovo asse viario evitando di creare nuovi accessi diretti da via Europa

#### Standard qualitativo

Oltre alla realizzazione del parcheggio pubblico (in misura non inferiore ad un posto macchina ogni 150 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali) saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- Riqualificazione della via Europa con la creazione di marciapiede e di un filare a verde alberato per il fronte della via compreso entro l'ambito d'intervento e prosecuzione del marciapiede, ove possibile fino all'incrocio
- nuova viabilità di collegamento a rettifica e riqualificazione dell'attuale tracciato di via Gramsci secondo la sezione stradale tipo che verrà indicata nel piano dei servizi

E' prevista la monetizzazione delle aree destinate a servizi che non saranno reperite e cedute all'interno del comparto secondo le quantità minime previste dal piano in funzione delle destinazioni ammesse.

Assetto morfologico-insediativo

Data la natura dell'area e del contesto insediativo circostante non si definiscono prescrizioni morfologiche specifiche

L'insediamento dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico ed un affaccio coerente verso le zone agricole poste oltre via Europa.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

La via Europa che separa l'insediamento dalla zona agricola dovrà essere attrezzata mediante un filare alberato continuo posto tra lungo la strada

## Ambito di Trasformazione AT 2 Completamento zona residenziale via Molinari



### PARTE PRIMA:

#### Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

##### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato nella zona periferica del nucleo urbano di Biandronno, interessata dalle recenti espansioni lungo la strada provinciale n. 18 (via Pio Selvini) e interessa un'area nella fascia interna parzialmente edificata posta tra la strada provinciale, la via Molinari e via Verdi.

L'area si inserisce in una zona completamente urbanizzata, che risulta edificata con un tessuto insediativo misto costituito da edifici singoli ed alcune palazzine a destinazione terziaria e commerciale in fronte alla provinciale. L'area è contornata da un perimetro ben definito costituito dai due assi viari urbani e sugli altri due lati dai lotti edificati circostanti.

L'area di natura pianeggiante è oggi sistemata parzialmente a prato ed è priva di vegetazione di particolare rilievo.

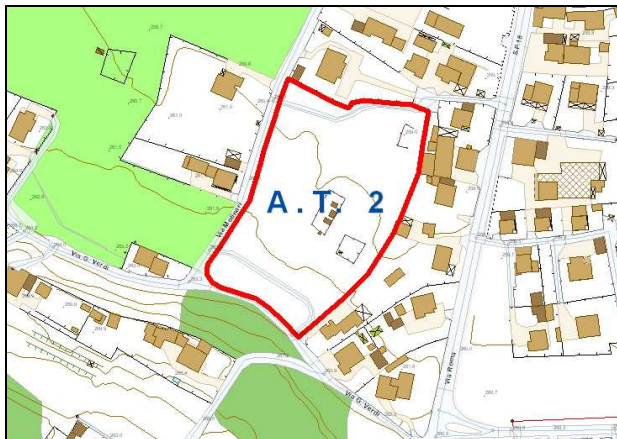
##### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito AT2 :	10.474,00 mq
Superficie totale dell'Ambito VP 1:	5.636,00 mq
Superficie totale dell'Ambito VP 2:	1.975,00 mq



### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

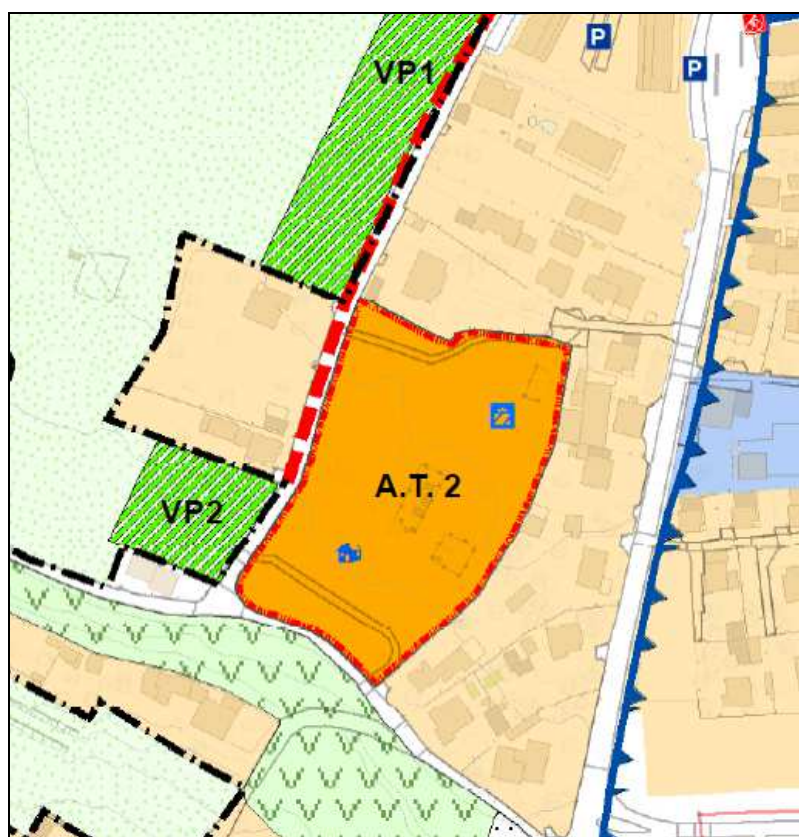
Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in "Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni". L'ambito non comprende porzioni di aree boscate classificate dal P.I.F., e aree individuate dal PTCP come ambiti agricoli.



Ambiti di trasformazione AT2 e Ambiti agricoli PTCP e aree boscate PIF

## **PARTE SECONDA**

### **Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento**



### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento insediativo del nucleo urbano di Biandronno ai fini prevalentemente residenziali.

L'intervento mira peraltro all'ampliamento ed alla riqualificazione della via Molinari che rappresenta la viabilità principale di accesso.

La via Molinari e la via Europa rappresentano il limite dell'ambito urbano consolidato del tessuto insediativo del nucleo di Biandronno relativo alle zone di più recente espansione. Tra questo tessuto ed il sistema boschivo che si sviluppa verso l'interno esiste una piana con un significativo presidio agricolo che confina ad ovest con un insediamento isolato a rada densità nel verde sul versante di un terrazzo morfologico. La natura di queste aree che lambiscono l'abitato è quella di un sistema agricolo periurbano fortemente interconnesso al sistema insediativo, sia sotto un profilo paesistico che ambientale. Si ritiene pertanto opportuno prevedere una fascia a verde alberata, al di là della via Molinari con il ruolo di elemento di transizione e mitigazione tra l'insediamento urbano e le zone agricole.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Completamento del tessuto residenziale esistente, attraverso un disegno urbano unitario.
- Allargamento per il fronte interessato dall'ambito e riqualificazione della via Molinari, secondo la sezione stradale tipo indicata nel piano dei servizi
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento
- Creazione di una fascia a verde alberata (a compensazione ambientale) lungo la via Molinari e nelle aree interstiziali tra gli insediamenti radi di via Verdi

### Destinazioni d'Uso

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali: limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV) di tipo alimentare ed alle strutture di vendita di media dimensione di tipo non alimentare con superficie di vendita non superiore a 400 mq.

La slp complessiva destinata alle attività commerciali non potrà comunque superare il 30% della Slp edificabile dell'ambito

### Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti:

- L'indice  $IT_s$  di base = 0,50 mc/mq
- L'indice  $IT_d$  massimo = 0,20 mc/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,60 mc./mq.

La facoltà di avvalersi dell'indice  $IT_d$  per l'acquisizione dei diritti volumetrici derivanti da compensazione dovrà prevedere prioritariamente l'utilizzo delle aree per la creazione delle zone a verde di transizione verso il comparto agricolo interno oltre via Molinari classificate con la sigla VP 1 e VP 2 . (INDICE ATTRIBUITO VP 1 2 (0,25 MC./MQ.)

- **Rc** = 40%
- **Hm** = 12,50 ml. (3 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal limite della fascia stradale (compreso verde alberato) e dalle aree per servizi 7,50 ml.

### Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una master plan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica dell'infrastruttura viabilistica (riqualificazione via Molinari) e delle aree pubbliche o di interesse collettivo.

L'attuazione degli insediamenti potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche.

#### Viabilità e mobilità

L'accesso ai nuovi insediamenti dovrà avvenire principalmente dalla via Molinari.

#### Standard qualitativo

Oltre alla realizzazione del parcheggio pubblico (in misura non inferiore ad un posto macchina ogni 150 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali) saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- Riqualificazione della via Molinari con la creazione di marciapiede secondo la sezione stradale tipo che verrà indicata nel piano dei servizi
- Formazione di una fascia a verde alberato di transizione verso le aree agricole tra via Verdi e via Molinari, attraverso meccanismi di compensazione ambientale, classificate con la sigla VP 1 e VP 2

E' prevista la monetizzazione delle aree destinate a servizi che non saranno reperite e cedute all'interno del comparto secondo le quantità minime previste dal piano in funzione delle destinazioni ammesse.

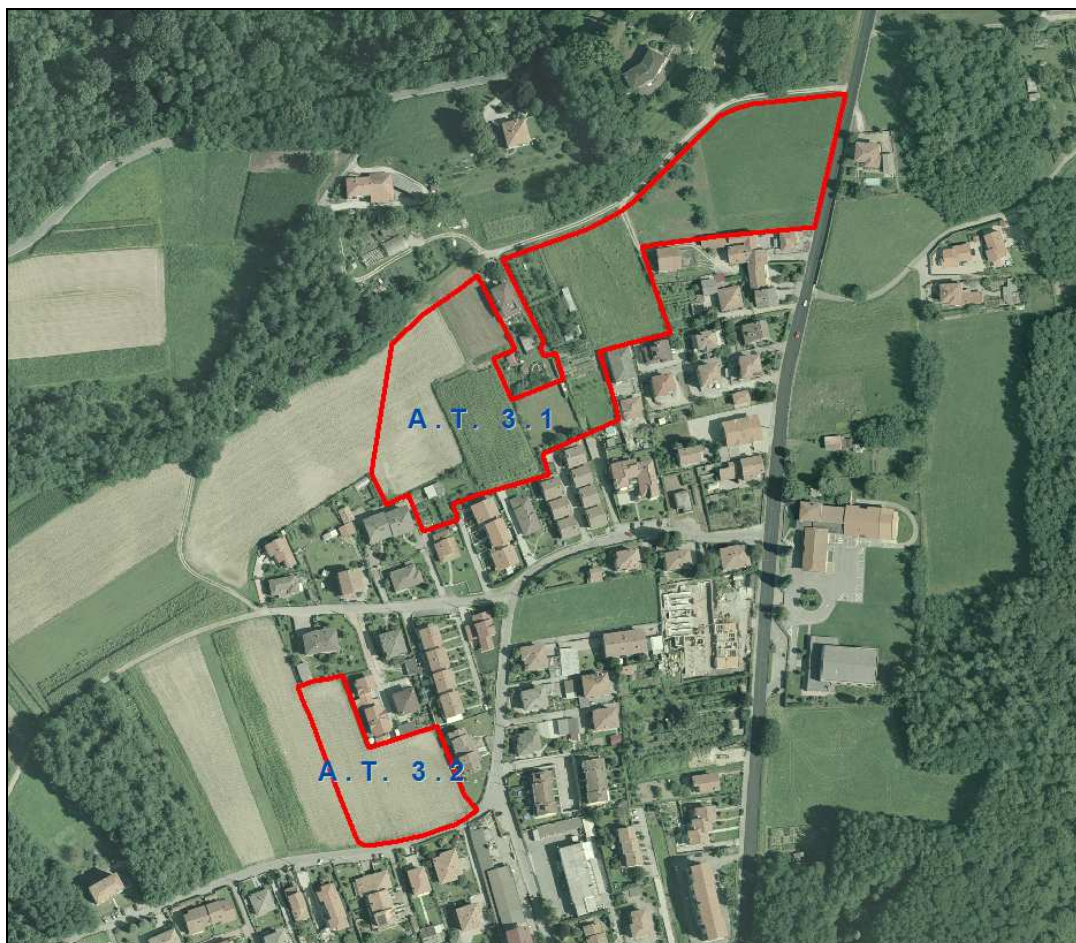
#### Assetto morfologico-insediativo

Data la natura dell'area e del contesto insediativo circostante non si definiscono prescrizioni morfologiche specifiche

L'insediamento dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico ed un margine coerente verso le zone agricole retrostanti.

## Ambito di Trasformazione AT 3

### Espansione residenziale e nuova viabilità nucleo centrale via Pio Selvini



#### **PARTE PRIMA:**

#### **Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa**

##### *Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito è situato nel nucleo centrale di espansione più recente sorto nella conurbazione lungo la strada provinciale n. 18 (via Pio Selvini) e interessa un'area nella fascia interna parzialmente edificata posta tra via Trieste (che si prolunga con la via Rossini) e la strada consorziale esistente al piede della collina.

Il tessuto edificato è rappresentato prevalentemente da lotti singoli con edifici a densità rada (villette e case unifamiliari) con giardino; si sviluppa in parte attestandosi sul primo tratto di via Trieste – via Rossini ed in parte verso la via Pio Selvini, mediante una viabilità di servizio interna ai lotti edificati particolarmente parcellizzata. Gli insediamenti esistenti, sorti al di fuori di un complessivo disegno urbano, sono connotati da un perimetro sfrangiato verso le piana agricola retrostante, privo di una coerente fascia di transizione tra area urbana e zone a destinazione agricola.

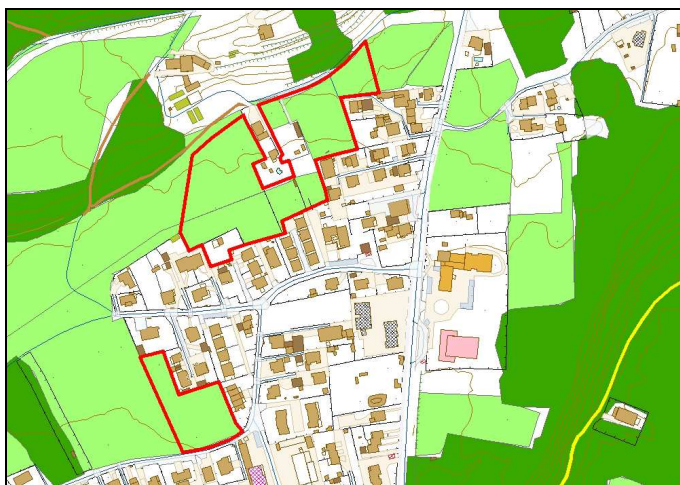
L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata parzialmente ai fini agricoli e confina sul lato libero a nord con le propaggini, in parte già edificate, della fascia boschiva che si estende verso Travedona mentre ad ovest si apre verso una piccola piana agricola. Il perimetro frastagliato del fronte sud-est è costituito dal limite dell'edificato esistente verso la campagna ed il tratto a nord-est conserva una zona agricola libera a prato a confine con la strada provinciale.

### Dati di superficie

Area sub Ambito 3.1	17.392,00 mq
Area sub Ambito 3.1	4.920,00 mq
Area totale dell'Ambito:	22.312,00 mq

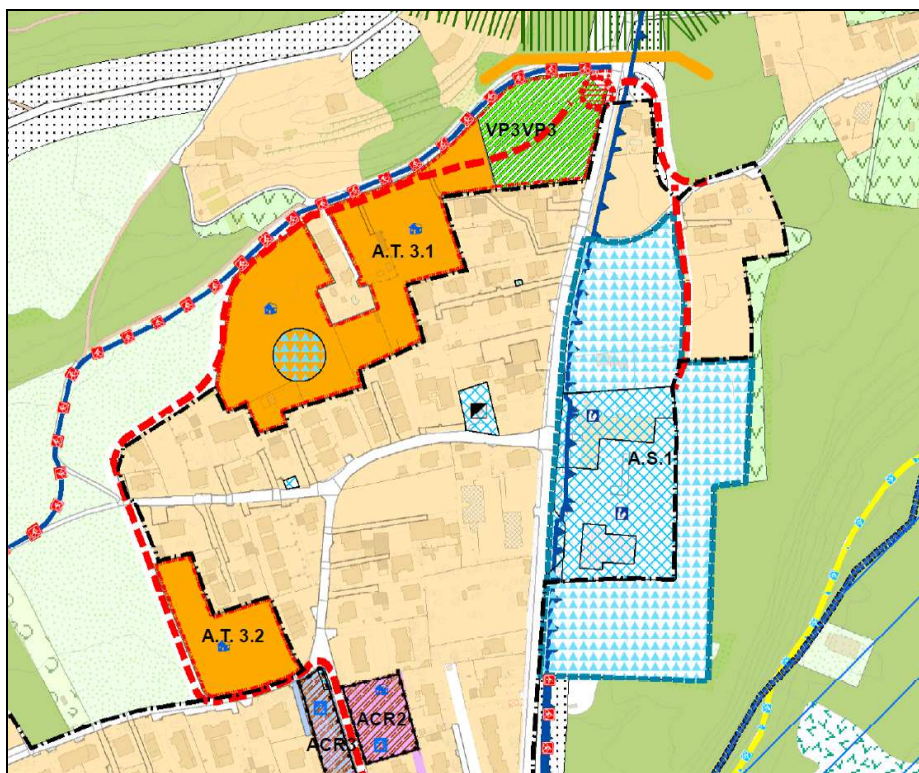
### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è classificata dal PTCP – Tav. AGR 1 e Carta degli ambiti agricoli – come “Ambito agricolo su macro classe parte fertile (F) per una superficie di 19.316 mq, ed parte moderatamente fertile (MF)” per una superficie di 17.166 mq, per una superficie totale di Ambiti agricoli pari a 36.452mq. Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in “Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni”



## PARTE SECONDA

### Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

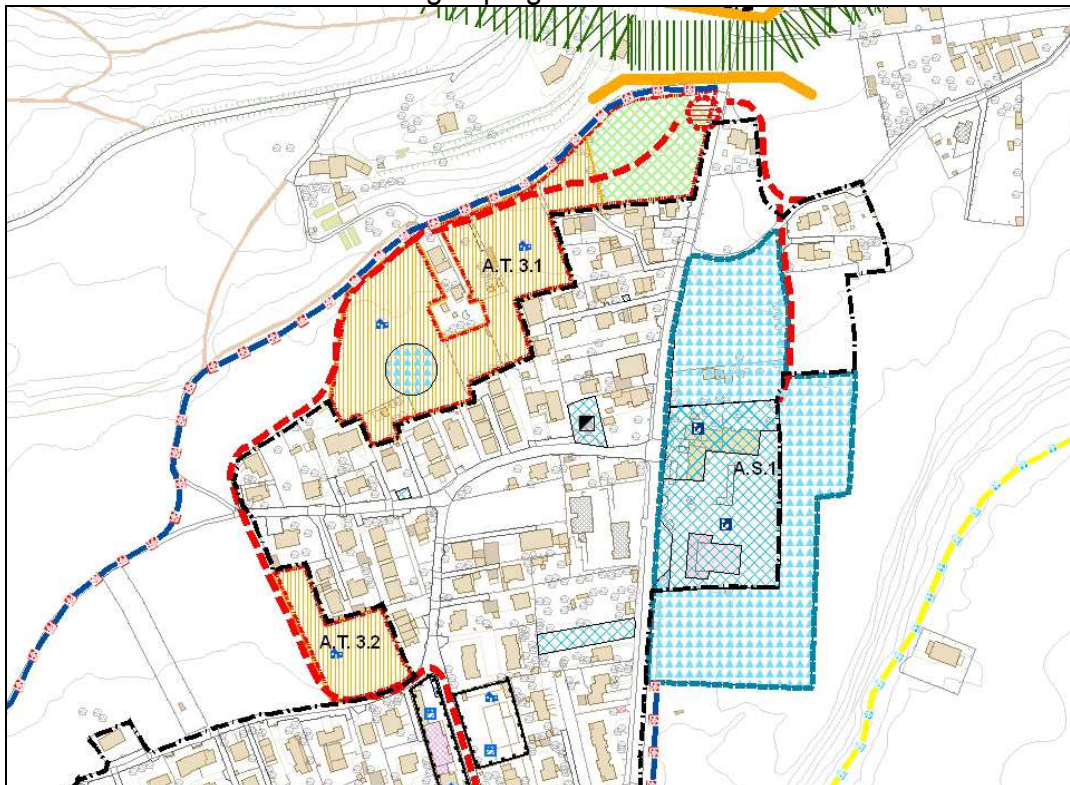
L'ambito consente di prevedere un completamento insediativo ed infrastrutturale del nucleo urbano, sorto nella zona mediana tra Biandronno e Cassinetta, attraverso il recupero della consorziale esistente al margine nord, con la creazione di una dorsale di connessione dei tratti a fondo cieco della viabilità interna al nucleo ed una migliore attestazione lungo la provinciale a beneficio anche dell'accessibilità del centro scolastico comunale.

La parte insediativa dell'ambito è destinato ad ospitare lo sviluppo residenziale consolidando il nucleo centrale ed individuando una adeguata fascia di transizione verso le zone agricole, con un margine urbano definito.

L'intervento mira a conservare la fascia in prossimità della provinciale libera da edificazioni mantenendo il varco esistente con funzioni di connessione ecologico-ambientale ed evitando, sotto il profilo insediativo e paesaggistico un ulteriore appesantimento dell'effetto di conurbazione che si percepisce percorrendo la strada provinciale nel territorio comunale.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Formazione di una dorsale viaria di collegamento della viabilità interna, via Trieste via Rossini, attraverso l'ampliamento e la riqualificazione della strada consorziale esistente, secondo la sezione stradale tipo che verrà indicata nel piano dei servizi, con la creazione di una rotatoria all'incrocio con la strada Provinciale, rotatoria che avrà la funzione di costituire la nuova accessibilità anche per il centro scolastico.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario con un margine definito verso la zona agricola ad ovest caratterizzato da una fascia di transizione adeguatamente alberata.
- Conservazione dell'area verde ad integrazione e ampliamento del corridoio ecologico in prossimità del varco lungo la strada provinciale con la creazione di un'adeguata quinta vegetale verso l'edificato
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante



### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	22.312,00 mq
Superficie territoriale destinata agli insediamenti:	22.312,00 mq

Superficie a Verde di perequazione VP3 6.400,00 mq

#### Destinazioni d'Uso

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

#### Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinato:

- L'indice ITs di base = 0,40 mc/mq

Tale indice tiene conto dei meccanismi di compensazione interna all'ambito relativi alle conservazione dell'area ineditata a verde in prossimità della strada provinciale e delle aree aree destinate a parcheggi ed infrastrutture.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 10,50 ml. (2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal limite della fascia stradale (compreso verde alberato) e dalle aree per servizi 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso le zone agricole e boschive circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

#### Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una master plan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica dell'infrastruttura viabilistica e delle aree pubbliche o di interesse collettivo relative .

L'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche, ad eccezione della viabilità che dovrà essere realizzata con unico intervento.

#### Viabilità e mobilità

La nuova dorsale di viabilità dovrà essere corredata da marciapiede e pista ciclabile e dovrà essere affiancata da un filare alberato nella fascia interessata dagli insediamenti. L'incrocio con la strada provinciale dovrà essere attrezzato mediante rotatoria con adeguate soluzioni di attraversamento della ciclabile e dei pedoni.

L'accesso ai nuovi insediamenti dovrà avvenire dalla nuova viabilità in unico o massimo due punti di connessione da cui si svilupperà la viabilità di servizio al quartiere.

#### Standard qualitativo

L'ambito è correlato all'attuazione della zona a verde di protezione del corridoio ecologico individuata in prossimità della strada provinciale e classificata con la sigla VP 3 da conservare come area di naturalità con una significativa presenza di alberature.

Dovranno essere attrezzate e cedute aree destinate a parcheggio pubblico secondo quanto indicato dal piano dei servizi

Sarà a carico dell'intervento, quale standard qualitativo, la realizzazione del tratto di nuova viabilità dall'incrocio con via Rossini fino alla strada provinciale e della relativa rotatoria.

#### Assetto morfologico-insediativo

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali recenti che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza a tipologia mono e bifamigliare.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico ed un margine coerente verso le zone agricole retrostanti.

## MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, quindi verso est, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte a ovest, tra l'edificato e la nuova strada, libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; >>> vedasi check-list finali)
  - La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano e a rafforzamento del margine urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. Tale area/aree dovrà essere assoggettata a progettazione naturalistica, utilizzando specie endogene. In caso di compensazioni, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni spondali, regimentazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).



## Ambito di Trasformazione AT 4 Completamento residenziale e viabilistico località Cassinetta



### PARTE PRIMA:

#### Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

##### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di completamento del tessuto edificato è situato nella zona periferica dell'abitato di Cassinetta, nella fascia sommatiale del rilievo che dal lago sale verso la piana agricola. Interessa la fascia rimasta libera, tra il comparto edificato verso la statale e la via Vittorio veneto che lo delimita. L'area è caratterizzata da una presenza di macchie di vegetazione boschiva di impianto recente .

Il tessuto edificato del comparto verso la provinciale è rappresentato prevalentemente da edifici unifamiliare a bassa densità nel verde (ville e case con giardino) e da alcuni complessi di palazzine verso il centro della frazione..

L'area è caratterizzata da una presenza di macchie di vegetazione boschiva di impianto recente . Il perimetro ben definito è costituito dal limite dell'edificato esistente verso il lago ed il centro della frazione e dalla strada urbana ad ovest.

##### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 16.306 mq.

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 9.141 mq
- Aree boscate 7.712 mq

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

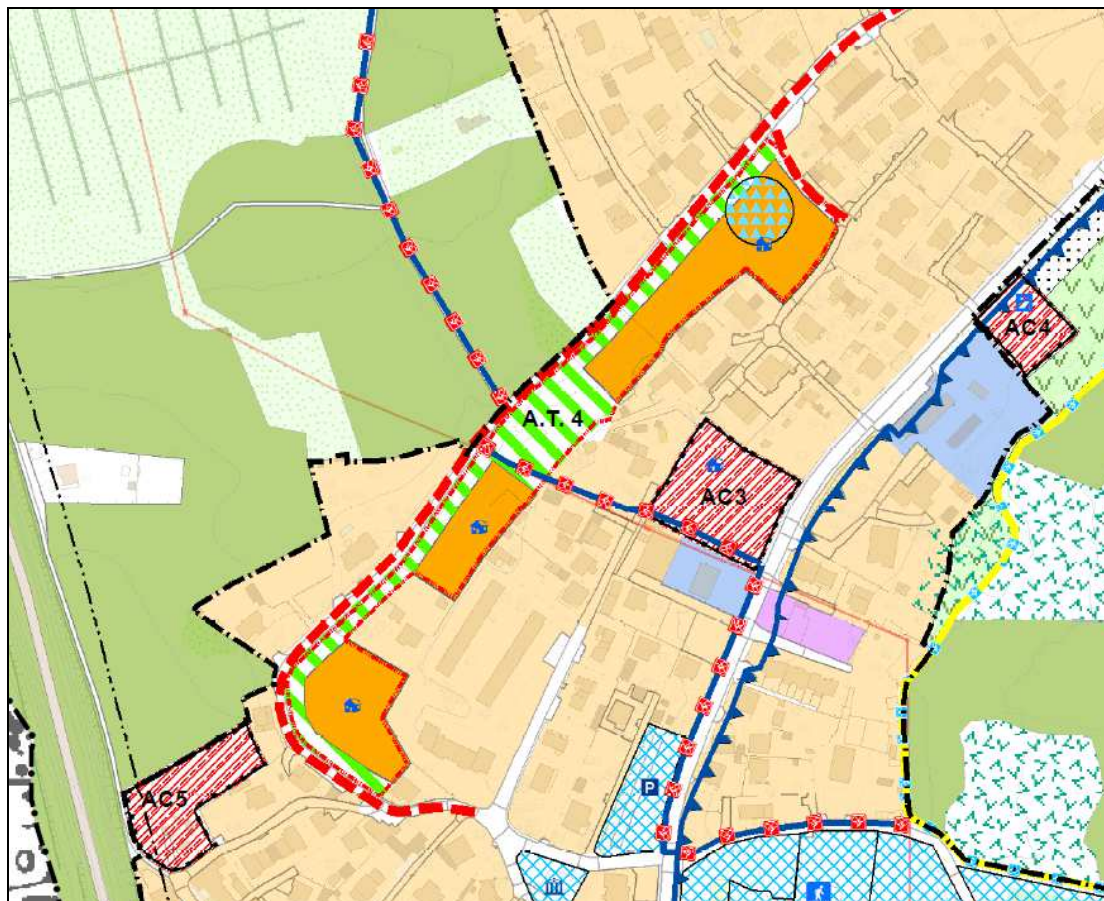
Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in classe seconda – Fattibilità con modeste limitazioni. Parte dell'Ambito di trasformazione risulta essere interessata dalla presenza di aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale per un totale di 7.712 mq



Ambito di Trasformazione AT4 e Aree boscate PIF

### **PARTE SECONDA**

#### **Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento**



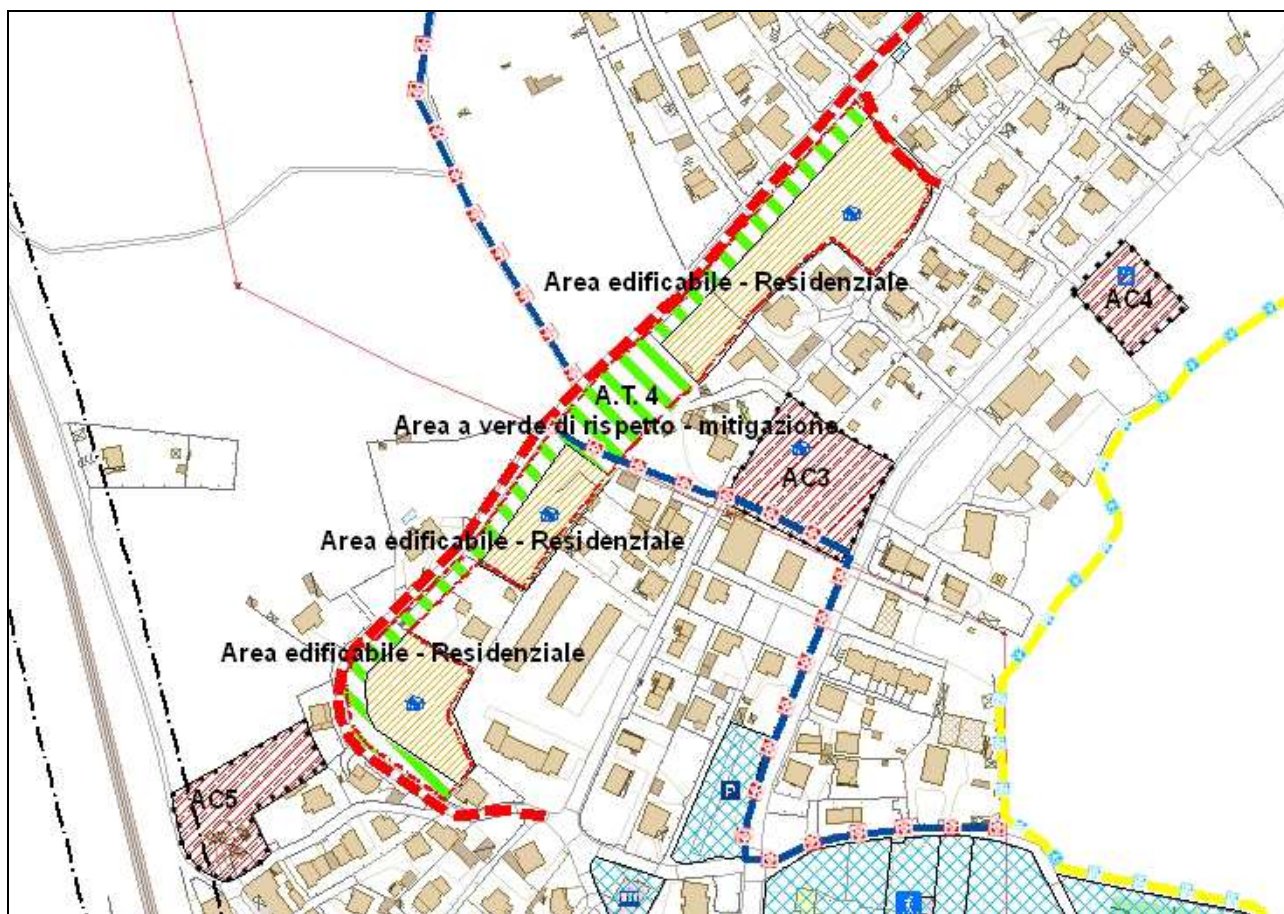
### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è finalizzato ad un completamento insediativo ed al miglioramento infrastrutturale di un comparto urbano della frazione di Cassinetta, attraverso la riqualificazione della via V. Veneto e la creazione di un percorso ciclopedonale di connessione tra la zone insediative e di servizi

La parte insediativa dell'ambito è destinato ad ospitare lo sviluppo residenziale a densità rada caratterizzato da edifici singoli inseriti in un ambito con una significativa presenza di verde alberato sia per le aree private che per quelle pubbliche.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Ampliamento e riqualificazione di via V. Veneto, secondo la sezione stradale tipo che verrà indicata nel piano dei servizi, con la creazione nella zona alta di una fascia a verde a bordo strada (indicativamente 10 mt.) caratterizzata da alberature da posizionarsi ai fini paesistici a ricostruzione del verde che oggi connota la parte superiore del rilievo.
- Creazione di percorso ciclopedonale a completamento della rete prevista secondo lo schema del piano dei servizi.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, mediante tipologie di edifici singoli su lotti singoli di dimensione non inferiore a 800 mt. con una significativa presenza di alberature all'interno dei giardini privati volto a conservare verso la parte sommatiale l'attuale carattere paesaggistico dato dalla quinta di vegetazione.
- Conservazione di aree a verde di fruizione pubblica interposte all'insediamento per mantenere spazi aperti lungo il percorso viario (secondo lo schema indicativo definito dal piano dei servizi)
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante



### Destinazioni d'Uso

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

### Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinato:

- L'indice ITs di base = 0,40 mc/mq

Tale indice tiene conto dei meccanismi di compensazione interna all'ambito relativi alle conservazioni dell'area inedificata a verde in prossimità della strada provinciale e delle aree destinate a parcheggi ed infrastrutture.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 10,50 ml. (2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal limite della fascia stradale (compreso verde alberato) e dalle aree per servizi 10,00 ml.

### Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una master plan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica dell'infrastruttura viabilistica e delle aree pubbliche o di interesse collettivo.

L'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche, ad eccezione della viabilità che dovrà essere realizzata con unico intervento.

### Standard qualitativo

Dovranno essere attrezzate e cedute aree destinate a parcheggio pubblico secondo le indicazioni del piano dei servizi.

Sarà a carico dell'intervento, quale standard qualitativo, la riqualificazione della viabilità esistente adeguatamente attrezzata con una fascia a verde alberato e le piste ciclopedonali correlate.

### Viabilità e mobilità

La viabilità riqualificata (ampliamento via V. veneto) dovrà essere corredata da una pista ciclabile e dovrà essere affiancata da una fascia alberata, è prevista la connessione ciclopedonale con la dorsale che porta al centro scolastico e con i servizi posti nel centro della frazione.

### Assetto morfologico-insediativo

L'insediamento dovrà conformarsi ai canoni prevalenti del tessuto circostante, edifici singoli (ville mono e bifamigliari) a densità rada con giardino..

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'area a verde attrezzato dovrà essere opportunamente piantumata mediante un filare continuo lungo gli edifici dovranno inserirsi seguendo il profilo del rilievo.

## MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, quindi nella fascia inferiore dell'ambito verso la strada provinciale, lasciando la parte alta libera a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica con il verde retrostante.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; >>> vedasi check-list finali)
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica. A questo scopo occorrerà:
  - realizzare una fascia a verde (vedi schema d'ambito), in corrispondenza della nuova viabilità, con effetto di mitigazione paesaggistica dei nuovi insediamenti
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per l'area parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a bordo strada.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano e a rafforzamento del margine urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. Tale area/aree dovrà essere assoggettata a progettazione naturalistica, utilizzando specie endogene. Qualora si ricorra a compensazioni, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni spondali, regimentazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).