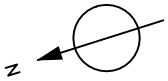
COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese



IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE LAVORI

OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2 – UBOLDO (VA)

OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA
E SECONDARIA

STRALCIO NORME DI PGT

TAV.

15

I COMMITTENTI:

SCALA: 1:200

DATA: LUGLIO 2016

studio associato raimondi e lazzati

via 29 maggio, 2 - 20025 legnano (mi) tel 0331.455594 fax 0331.486282

S.T. DESIGN E PROJECT

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

VIA MAGENTA n. 19

UBOLDO (va)

Tel. e Fax 02/96780100

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato a ridosso del confine Nord del perimetro del tessuto urbano consolidato. Confina a Nord con delle aree agricole, ad Est con l'area destinata a servizi dell'ambito TR3, a Sud con gli insediamenti residenziali di via XX Settembre e ad Ovest con via Risorgimento.

Le aree libere, su cui il piano propone il completamento insediativo, confinano con un tessuto edificato costituito da edifici isolati con giardino prevalentemente a tipologia plurifamiliare (palazzine e villette).

L'area di natura pianeggiante è caratterizzata dalla presenza di aree agricole produttive, senza alcuna presenza di alberature.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 18.200 mq. così suddivisa

- Superficie Ambito TR 2.1: 7.160 mq
- Superficie Ambito TR 2.2: 11.040 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a destinazione agricola produttiva: 18.200 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

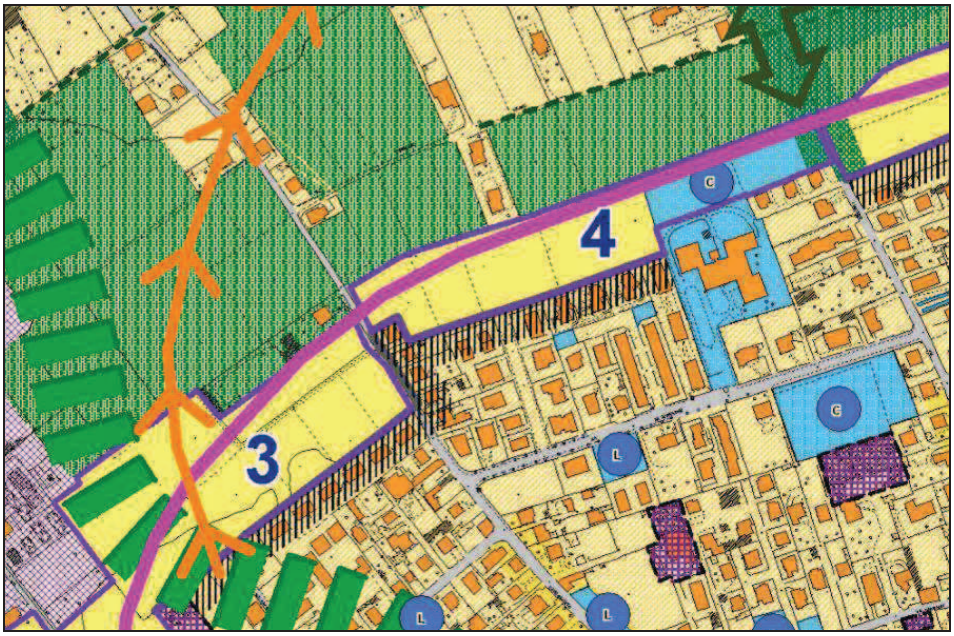
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

Estratto elaborato DP C2.5 Aree agricole strategiche

L'Ambito TR 2 risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 18.200 mq.

Stato della pianificazione vigente

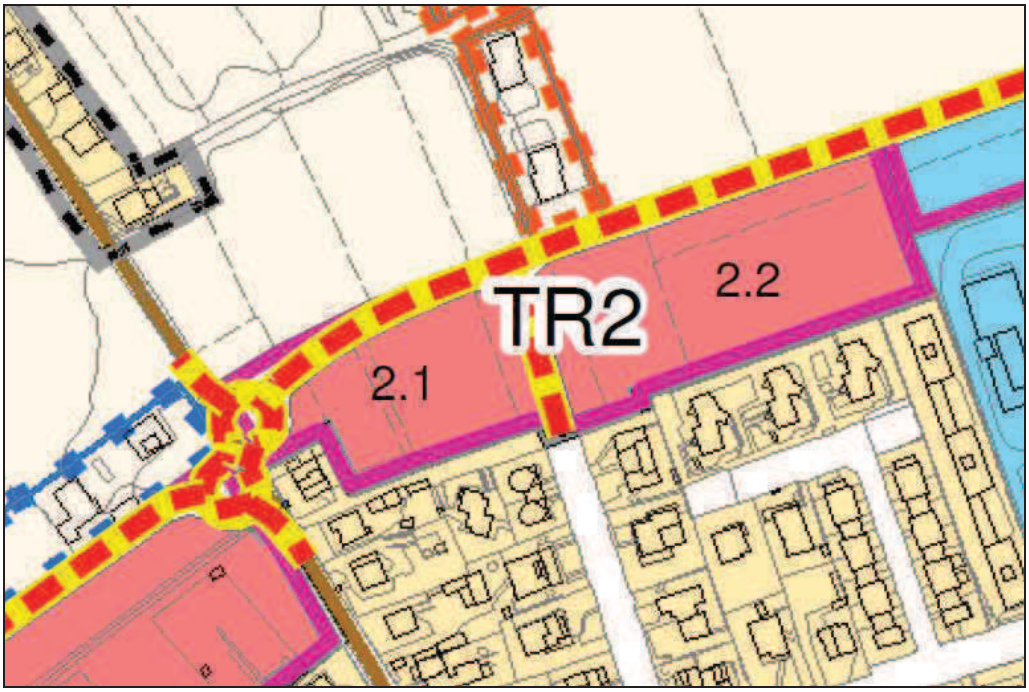


Estratto elaborato DdP 23b.0 vigente – Strategie per il governo del territorio

Il P.G.T. vigente classifica l'Ambito come area di trasformazione 4.

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un tratto di viabilità classificata come "Strada Tipo B" dal PGT vigente.

PARTE SECONDA



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo ed infrastrutturale del limite settentrionale del tessuto edificato con la creazione di nuovi insediamenti di natura residenziale, volti a ridefinire il margine dell'abitato e a completare il disegno urbano del quartiere nord con la creazione di una dorsale viaria di mobilità urbana di interconnessione del sistema delle radiali che si innervano sulla ss 527, migliorando complessivamente gli spostamenti interni all'abitato.

La nuova infrastruttura viaria dovrà essere opportunamente qualificata anche per la mobilità ciclabile e pedonale.

Il Documento di Piano individua, nella fascia di sviluppo lungo il margine settentrionale, una serie di ambiti di trasformazione che concorrono alla realizzazione di tali obiettivi, ed in particolare alla realizzazione della nuova infrastruttura viaria. Nel Piano dei Servizi saranno definite le caratteristiche generali relative al nuovo tracciato viario che costituiranno prescrizioni vincolanti per la realizzazione coordinata di tale infrastruttura nel rispetto dell'autonomia attuativa degli ambiti di trasformazione interessati.

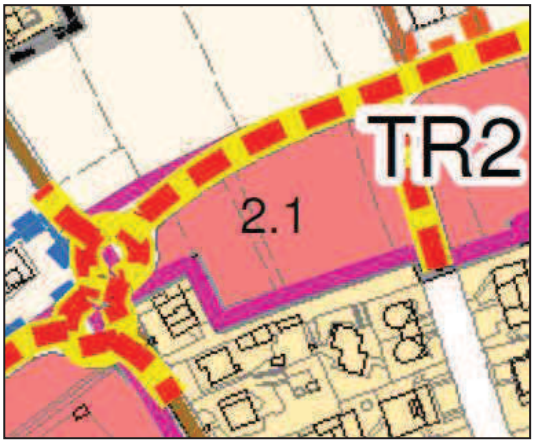
Per l'ambito TR 2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante,
- Realizzazione del tronco di nuova viabilità di collegamento con via Risorgimento, attrezzato con percorso ciclabile e pedonale, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, e del prolungamento di via XX settembre con l'innesto sulla nuova viabilità, corredato da una fascia a verde alberato, quale elemento qualificante, tra la nuova viabilità e gli insediamenti residenziali,
- Realizzazione di una fascia a verde alberato al confine con le zone agricole, da integrare con le aree a verde previste a corredo della viabilità qualora la stessa fosse localizzata a nord verso il confine del comparto
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante, attestati sul prolungamento di via XX settembre.

Disposizioni di carattere prescrittivo

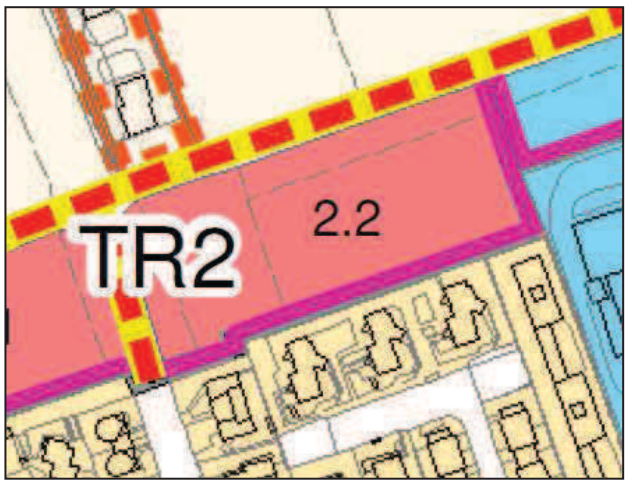
Superficie totale dell'Ambito 18.200 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:



- TR 2.1: superficie 7.160 mq

  All'interno dell'ambito sono individuate le zone per l'edificazione e per la viabilità.
  Gli indici si applicano indistintamente su tutte le porzioni.



► TR 2.2: superficie 11.040 mq

All'interno dell'ambito sono individuate le zone per l'edificazione e per la viabilità.
Gli indici si applicano indistintamente su tutte le porzioni.

Destinazioni d'uso:

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

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice ITs. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi)
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (per housing sociale)
- **R c** = 40%
- **Hp max** = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- **Hm max** = 12,50 mt.
- - Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate alla nuova viabilità ed ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto) ed all'area a verde di mitigazione ambientale in fregio al nuovo asse di viabilità.

All'intervento è assegnato un indice I.d.1, esteso all'intera area del comparto, relativo al trasferimento di diritti edificatori attribuiti dal PGT alle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico, finalizzato all'acquisizione delle stesse o all'attuazione di interventi per la qualificazione di tali aree. La capacità edificatoria determinata dall'applicazione di tale indice dovrà essere obbligatoriamente acquisita in quanto costituisce la partecipazione dell'intervento alla dotazione complessiva di servizi, in rapporto al carico insediativo del nuovo ambito di trasformazione, secondo le gli indirizzi e le prescrizioni del Piano dei Servizi.

Il PGT, in relazione all'obiettivo di incrementare il patrimonio di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli, prevede la facoltà di incrementare la capacità edificatoria, con l'assegnazione di un indice edificatorio I.d 2 di scopo, che potrà essere utilizzato a fronte della realizzazione di una quota parte di edilizia sociale (housing sociale o edilizia convenzionata) non inferiore al 25 % della slp complessivamente edificata dall'intervento, nel rispetto delle indicazioni

del Piano dei Servizi e dell'apposita delibera di indirizzo in relativa agli interventi edilizi a sostegno delle fasce sociali più deboli.

Modalità attuative

L'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi ai sub ambiti individuati dal Ddp, che potranno comunque essere modificati, in sede di presentazione del piano attuativo, purchè la nuova perimetrazione sia in grado di garantire la coerenza funzionale degli interventi.

Dovrà essere redatto un master plan unitario per la progettazione della nuova viabilità, con il verde di corredo ed i percorsi ciclo-pedonali e delle aree a verde di mitigazione verso l'ambito agricolo, che definisca anche la tipologia delle recinzioni dei nuovi insediamenti lungo tali fronti e la caratterizzazione dei parcheggi e dell'arredo urbano.

Il Master-plan potrà essere proposto dai privati, in accordo tra i due sub-ambiti o redatto dall'A.C., su richiesta dei privati interessati all'attuazione di un AT, quale progetto per la realizzazione dei servizi da attuare da parte dei privati in sede di realizzazione dei sub-ambiti di intervento.

Standard qualitativo

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni del Piano dei Servizi (3 mq./30 mq. s.l.p.) localizzati prevalentemente lungo il tronco di prosecuzione di via XX Settembre per una migliore accessibilità rispetto agli insediamenti esistenti e la sistemazione della fascia di mitigazione a verde pubblico alberato lungo il nuovo asse viabilistico.

L'ambito concorre inoltre alla realizzazione del Piano dei Servizi attraverso l'acquisizione di una capacità edificatoria derivata (It d.1) riferita alle nuove aree da acquisire destinate ad ospitare servizi pubblici o di interesse collettivo o alla realizzazione di interventi su aree ed edifici già di proprietà pubblica secondo gli indirizzi e le prescrizioni del Piano sei Servizi.

Dovrà essere realizzata il nuovo asse di viabilità urbana secondo lo schema tipologico definito dal Piano dei Servizi, e il prolungamento di via XX Settembre.

Assetto morfologico-insediativo

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza, a tipologia edifici singoli (mono-bifamiliari), in linea (a schiera) o a palazzina plurifamiliare.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto al traffico, sul perimetro del comparto in corrispondenza della nuova viabilità, ed in corrispondenza del confine d'ambito che prospetta verso le aree agricole al fine di realizzare un'adeguata fascia di transizione qualificata sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

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, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (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.