Comune di Castelveccana
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio 11 Marzo 2005 n° 12

PIANO DELLE REGOLE

ELABORATO:

Allegato NdA: Indirizzi e prescrizioni ambiti di completamento AC

TAVOLA N°:

N° PR 1.1

Adozione: Delibera C.C. n. 29 del 20/12/2013

Approvazione: Delibera C.C. n. 26 del 25/08/2014

Parere di compatibilità col P.T.C.P.: Delibera n. 167 del 23/05/2014

SCALA:

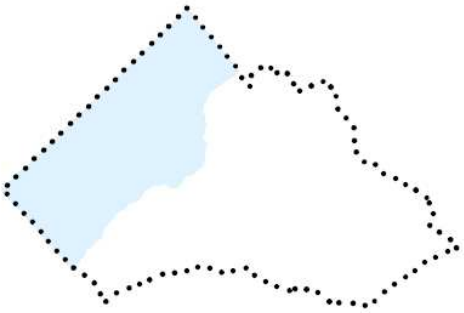
AGGIORNAMENTO: agosto 2014

Il Sindaco

.....

Il Segretario

.....



Estensori del P.G.T.

arch. Giuseppe Barra

arch. Laura Meroni

Referente scientifico V.A.S.

arch. Giorgio Baldizzone

Collaboratori estensori del Piano

pian. Alessandro Molinari

arch. Rossella Cassanelli

INDICE GENERALE

AMBITI DI COMPLETAMENTO

AC 1: Completamento del tessuto residenziale di via dei Campi – via alla Campagna ..... pag. 5

AC 2: Completamento del tessuto produttivo di via per Porto..... ag. 9

- **AMBITO A.C. 1**

Completamento del tessuto residenziale
di via dei Campi – via alla Campagna

Identificazione sito su fotopiano

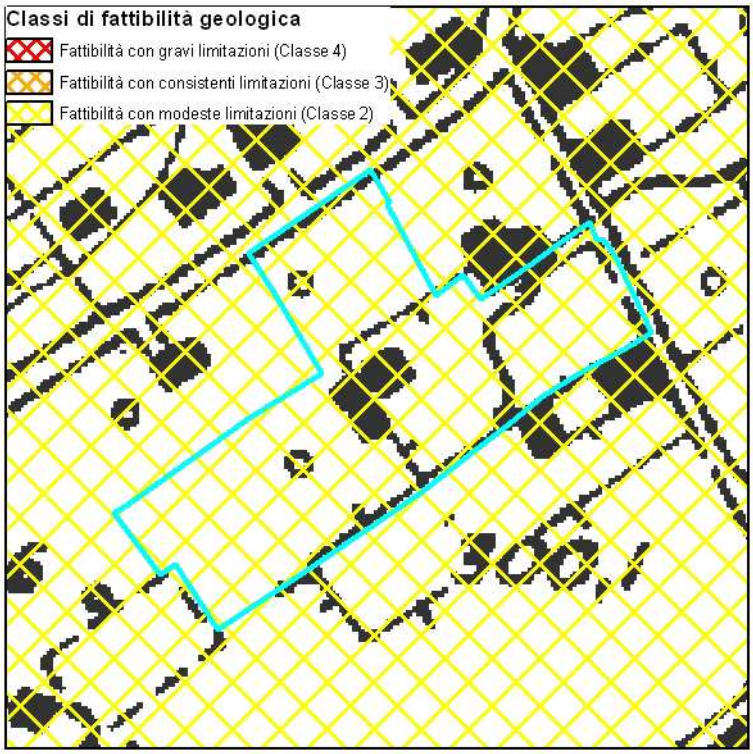
PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'area, attualmente in edificata, è verde, usata parzialmente per attività connesse all'agricoltura. Sita all'interno di un tessuto totalmente urbanizzato e già quasi totalmente edificato.

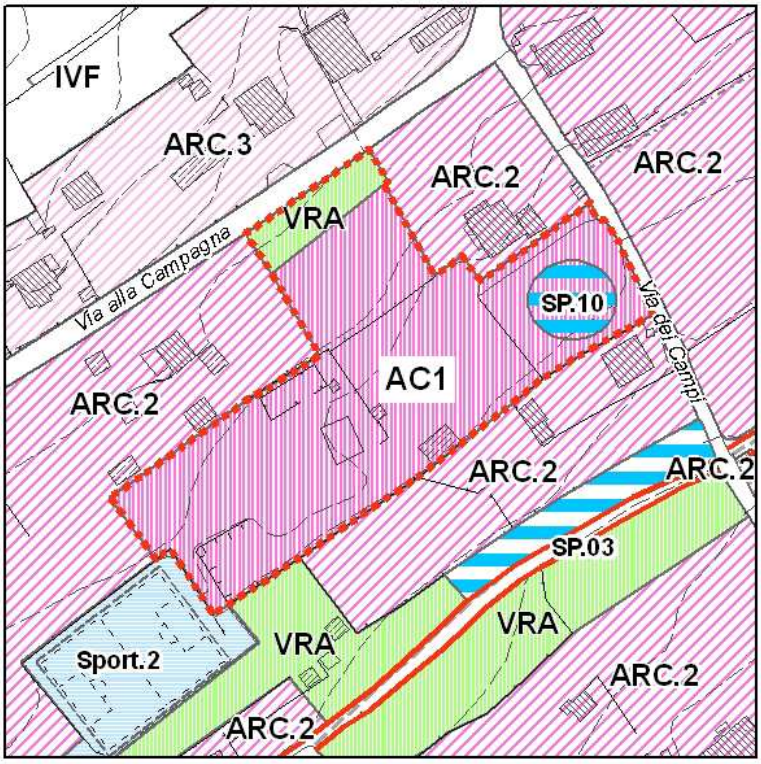
Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito: 6.880 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

- L'Ambito non è interessato da ambiti agricoli strategici del PTCP.
- Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'intero Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".



PARTE SECONDA:
obiettivi generali e disposizioni di carattere prescrittivo



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento residenziale secondo un disegno morfologico urbano e tipologico coerente con il comparto circostante costituito da case unifamiliari e ville con giardino. .
L'attuazione dell'intervento è inoltre finalizzata alla creazione di una fascia a verde alberato di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada di profondità non inferiore a 10 mt. .
La pianificazione attuativa dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie al completamento insediativo del comparto.

Disposizioni di carattere prescrittivo
La capacità edificatoria prevista per l'ambito tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità interna al comparto e aree a servizi pubblici, parcheggi, nonché alla creazione della fascia a verde di mitigazione

Destinazioni d'uso:
Sono ammesse come funzioni insediabili, così come declinate dalle NdA del Piano delle Regole:
- la residenza (RP) esclusivamente per le funzioni principali,
- sono altresì ammesse le funzioni complementari, declinate dalle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:
- L'indice specifico: ITs = 0,60 mc/mq
- ***R.c.*** = 30% della superficie fondiaria
- **Hm** = 7,50 ml.

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 ml, o pari all'altezza dell'erigendo fabbricato, se superiore a 5 m.
Distanza minima dei fabbricati dai fabbricati siti nelle vicinanze: 10,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati dalle strade: 7,50 ml.

Modalità attuative
L'intervento è assoggettato a piano attuativo, che potrà essere attuato anche in due distinti comparti, previa presentazione di un progetto coordinato unitario di natura urbanistica, che definisca l'assetto insediativo, gli accessi e l'organizzazione dei servizi.

Viabilità e mobilità
Gli accessi potranno essere aperti su entrambe le vie e dimensionati in modo da evitare ostacoli alla circolazione

Standard qualitativo
Dovrà essere realizzato un parcheggio aperto, a servizio del nuovo insediamento e degli insediamenti siti nelle vicinanze

Prescrizioni paesistiche e di inserimento ambientale
I nuovi spazi a parcheggio previsti dovranno essere debitamente piantumati e disegnati con aree verdi a terra.
La pavimentazione degli stalli e delle aree di manovra, inoltre, dovrà essere in autobloccanti o in elementi tipo "green block".
Il nuovo insediamento dovrà essere protetto dagli insediamenti produttivi confinanti a nord e a sud, da una cortina vegetale arborata, composta, indicativamente, da triplice fi-

lare arboreo con specie endogene a mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico.
Si suggerisce la demolizione dei volumi produttivi oggi esistenti allo scopo di arretrare tutte le nuove costruzioni dal bordo strada onde prevedere l'attuazione di un insediamento "immerso" nel verde.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc) con edifici almeno in classe energetica B.
- Dovranno essere previsti accorgimenti volti al risparmio energetico quali:
    - Pannelli solari e, ove possibile, pannelli fotovoltaici;
    - Infrastrutture volte al recupero delle acque quali: vasche di accumulo adeguatamente dimensionate e reti duali.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene).
- Le tipologie edilizie dovranno rispettare i caratteri insediativi della zona.
- La progettazione dovrà essere sottoposta ad uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

AMBITO AC. 2
Completamento del tessuto produttivo di via per Porto

Identificazione sito su fotopiano

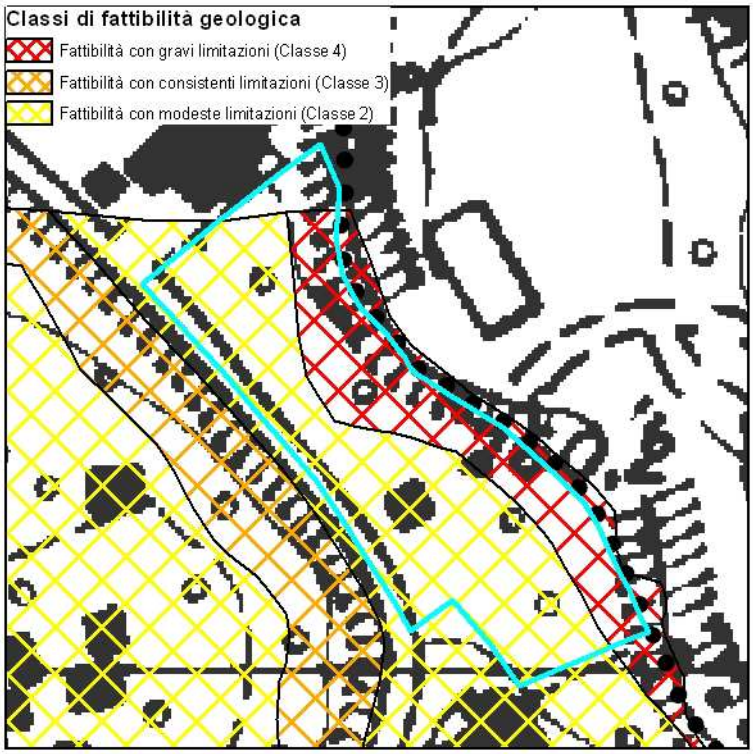
PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito è quasi totalmente inedificato, destinato a giardino pertinenziale all'abitazione sita nel lotto confinante, sito in prossimità di insediamenti produttivi lungo il confine a nord e a sud-est; in fregio alla via per Porto e in frego al confine comunale – lungo la valle del Genesio - con il comune di Porto Valtravaglia.

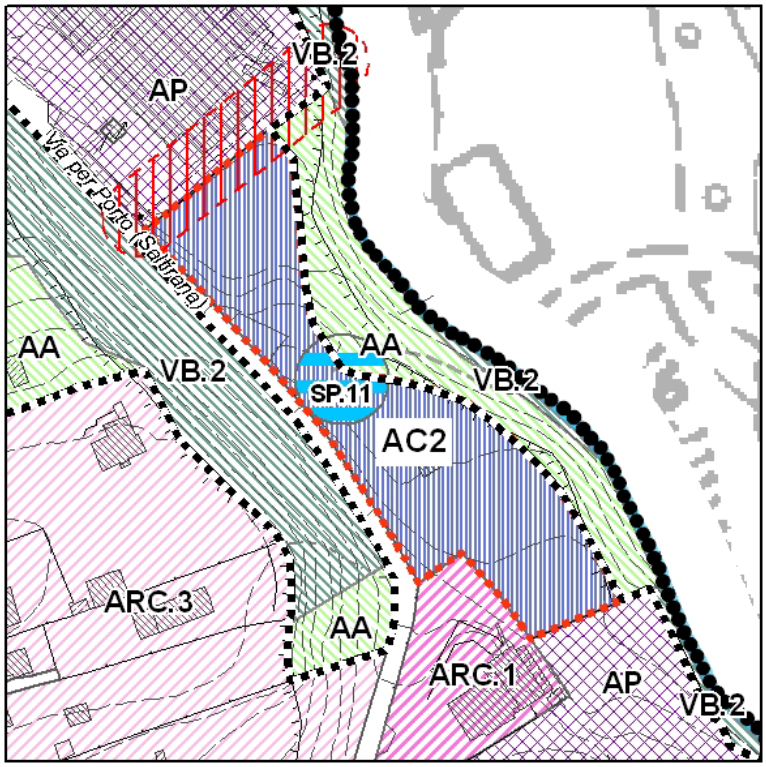
Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito: 4.360 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

- L'area non è interessata da ambiti strategici del PTCP
- Lo studio geologico del territorio comunale classifica la parte più estesa e pianeggiante dell'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni" e, la porzione dell'area in declivio lungo la valle e sino all'argine del Genesio, è classificata in Classe di fattibilità geologica IV: "Fattibilità con gravi limitazioni".



PARTE SECONDA:
obiettivi generali e disposizioni di carattere prescrittivo



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
Il PGT prescrive che l'utilizzo di tale area sia finalizzato all'edificazione produttiva, in continuità con gli insediamenti produttivi qui esistenti.
Lo studio unitario dovrà perseguire la finalità di consolidare e rafforzare gli insediamenti produttivi qui esistenti, conservando comunque una fascia adeguata a verde di rispetto del corso d'acqua opportunamente qualificata con alberature e sistemazioni morfologiche atte a contenere gli impatti del nuovo insediamento sul corso d'acqua.

Disposizioni di carattere prescrittivo
La superficie dell'intero Ambito è pari 4.360 mq

Destinazioni d'uso:
Sono ammesse come funzioni insediabili, così come declinate dalle NdA del Piano delle Regole:
- Le attività produttive di beni e servizio (PA) e le funzioni complementari esclusivamente riguardo a:
    - le attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)
    - le attrezzature e i servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

Capacità edificatoria
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:
- Indice specifico (commisurato sull'intero ambito) **ITs** = 0,30 mq/mq
- ***R.c.*** = 30% della superficie fondiaria
- **Hm** = 8,50 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 ml.
Distanze minima dei fabbricati dalle strade: 8,00 ml.

Modalità attuative
L'intervento potrà essere attuato con permesso convenzionato.

Perequazione e compensazione
L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità interna ed a parcheggi, nonché della fascia di mitigazione a verde tra l'insediamento ed il corso d'acqua.

Viabilità e mobilità
Gli accessi dovranno essere aperti lungo via per Porto e dimensionati in modo da evitare ostacoli alla circolazione

Standard qualitativo
Dovrà essere realizzato un parcheggio a servizio del nuovo insediamento e degli insediamenti siti nelle vicinanze, aperto lungo via per Porto.
Dovrà essere sistemata un'area verde a separazione con l'insediamento residenziale qui esistente e confinante con l'insediamento e tra l'insediamento ed il corso d'acqua per una larghezza non inferiore a 15 mt..

Prescrizioni paesistiche e di inserimento ambientale
Le aree a parcheggio previste dovranno essere debitamente piantumate e disegnate con aree verdi a terra. La pavimentazione degli stalli e delle aree di manovra, inoltre, dovrà essere in autobloccanti o in elementi tipo "green block".

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc) con edifici almeno in classe energetica B.
- Dovranno essere previsti accorgimenti volti al risparmio energetico quali:
    - Pannelli solari e, ove possibile, pannelli fotovoltaici;
    - Infrastrutture volte al recupero delle acque quali: vasche di accumulo adeguatamente dimensionate e reti duali.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) ed in particolare dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato lungo le sponde del corso d'acqua.
- Elementi arborei dovranno essere altresì impiantati lungo la viabilità, a bordo strada, e nelle aree a parcheggio.
- La progettazione dovrà essere sottoposta ad uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.