



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

UFFICIO DI PIANO

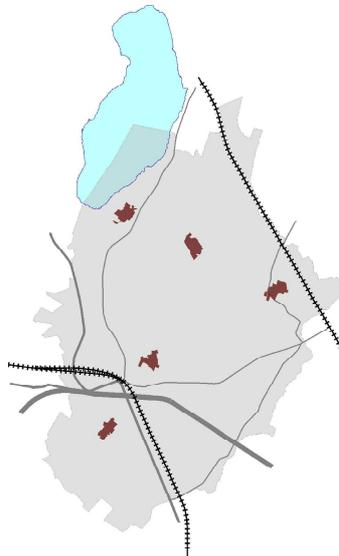
Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

ESPERTI DI SETTORE

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti
Dott. Mario Lolla - Geologo
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo
Forestale
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Graziano Magni

SINDACO
Maurizio Leorato

Allegato NdA

Schede ambiti di trasformazione AT

Delibera di Adozione n° del
Delibera di Approvazione n° del

DATA: DICEMBRE 2013

DP C 9_2

INDICE GENERALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

| | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| AT 1 | Completamento residenziale Via Lombardia | pag. 5 |
| AT 2 | Completamento residenziale Via Vigna | pag.12 |
| AT 3 | Completamento residenziale Via Lombardia | pag.18 |
| AT 4 | Completamento residenziale Via Mairate | pag.25 |
| AT 5 | Completamento residenziale Via Varese – Via degli Abeti | pag.32 |
| AT 6 | Completamento residenziale Via della Pineta | pag.39 |
| AT 7 | Area attrezzata camper via del Sassone | pag.45 |
| AT 8 | Polo sportivo Via G. di Vittorio - Via dei Quadri | pag.50 |
| AT 9 | Zona per insediamento artigianale Via G. di Vittorio – Strada Consorziale dei Mott | pag.56 |
| AT 10 | Ampliamento insediamento industriale Agusta | pag.63 |
| AT 11 | Completamento commerciale/artigianale Via Sempione | pag.67 |
| AT 12 | Completamento commerciale/artigianale Via Sempione | pag.75 |
| AT 13 | Nuovo insediamento ricettivo/commerciale Via Sesto Calende | pag.82 |

Ambito di Trasformazione AT 1

Completamento residenziale Via Lombardia



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 nella zona di recente espansione a sud-est dell'abitato della frazione di Corgeno tra la Via Lombardia e le aree boscate della collina.

Il tessuto edificato circostante è caratterizzato dalla presenza di lotti singoli con edifici a densità rada con giardino.

All'interno dell'ambito si trovano aree a destinazione prativa, in leggero declivio, più accentuate verso via Lombardia ove è presente un fascia boscata.

L'accesso attuale avviene da due strade consorziali.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 24.360

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 16.593 mq

- Area boscata 7.770 mq

In merito alle trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

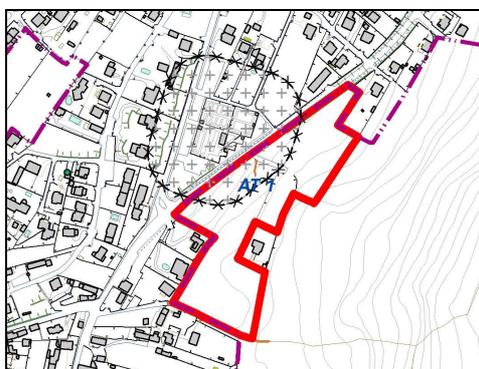
L'area è vincolata ai sensi: art. 142 comma 1 lettera f), g) e art. 136 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136) e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B1 - Fattibilità con consistenti limitazioni.

Vincolo cimiteriale

Parte dell'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.



Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

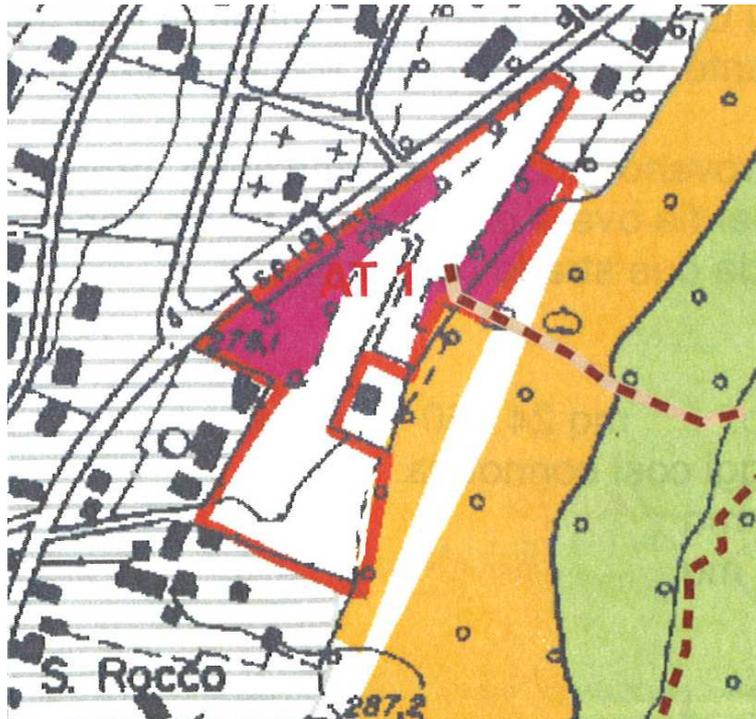
L'ambito è all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

L'area è all'interno del perimetro IC.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

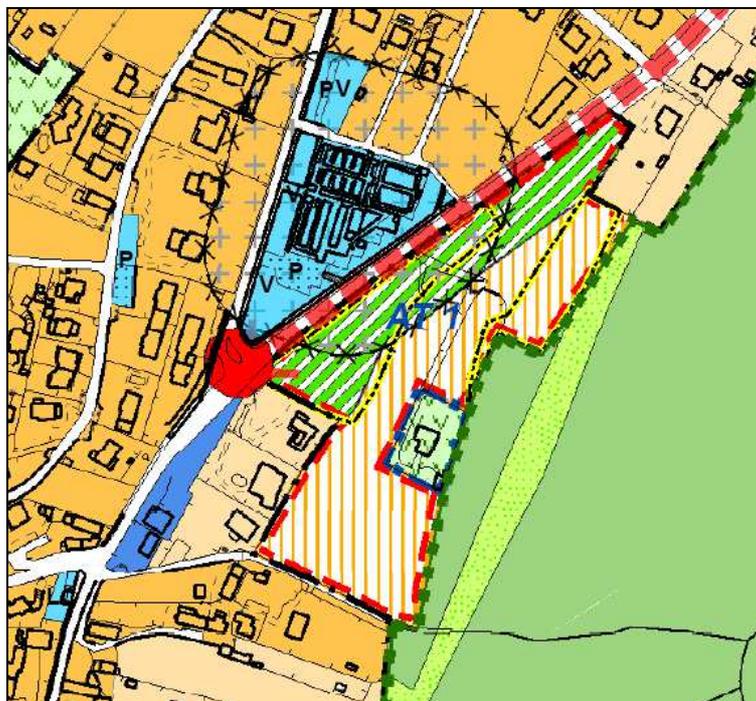
All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 7.770 mq classificate come "Superficie boscata – trasformazioni urbanistiche".



Ambito di Trasformazione AT 1 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento insediativo ed infrastrutturale del comparto residenziale, sorto nella zona periferica dell'abitato di Corgeno, attraverso il disegno unitario della viabilità di servizio che si attesta sulla via Lombardia e consente l'accesso alle aree interne.

L'intervento consente inoltre la realizzazione e riqualificazione di un'area a verde a ridosso della Via Lombardia oltre a delle aree a parcheggio funzionali agli insediamenti.

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

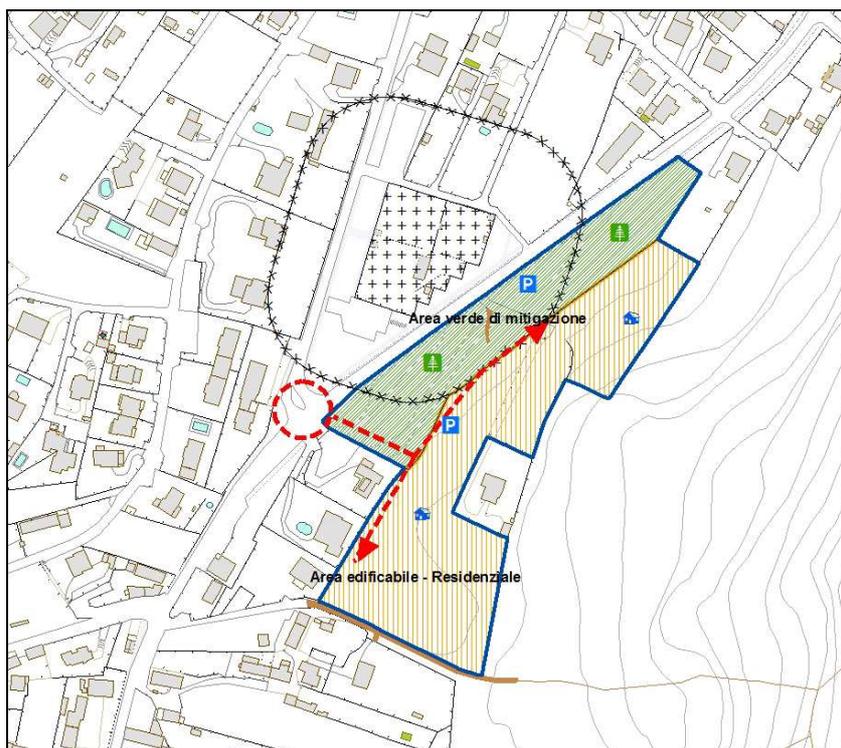
- Formazione di un sistema di viabilità interno al servizio dell'area di edificazione con attestazione su via Lombardia mediante la riqualificazione dell'intersezione esistente di accesso al centro di Corgeno, con la realizzazione di una rotatoria.
- Realizzazione di aree parcheggio pubblici o di uso pubblico al servizio dell'insediamento.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario con un margine definito verso la via Lombardia caratterizzato da una fascia di verde.
- Formazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada Provinciale attraverso la riqualificazione e il rafforzamento dell'area boscata esistente verso via Lombardia.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito mq 24.360 mq.

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

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento residenziale | 15.560 mq |
| - Aree a verde e servizi in parte ricadente in vincolo cimiteriale | 8.800 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'intervento insediativo residenziale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 mc/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a parcheggi e viabilità ed alla mitigazione ambientale (fascia a verde verso strada provinciale - Via Lombardia).

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della rotatoria su via Lombardia secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice ITcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

Il Rapporto di copertura Rc è riferito all'area edificabile.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, nonché dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un masterplan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica delle infrastrutture viabilistiche e delle aree pubbliche o di interesse collettivo.

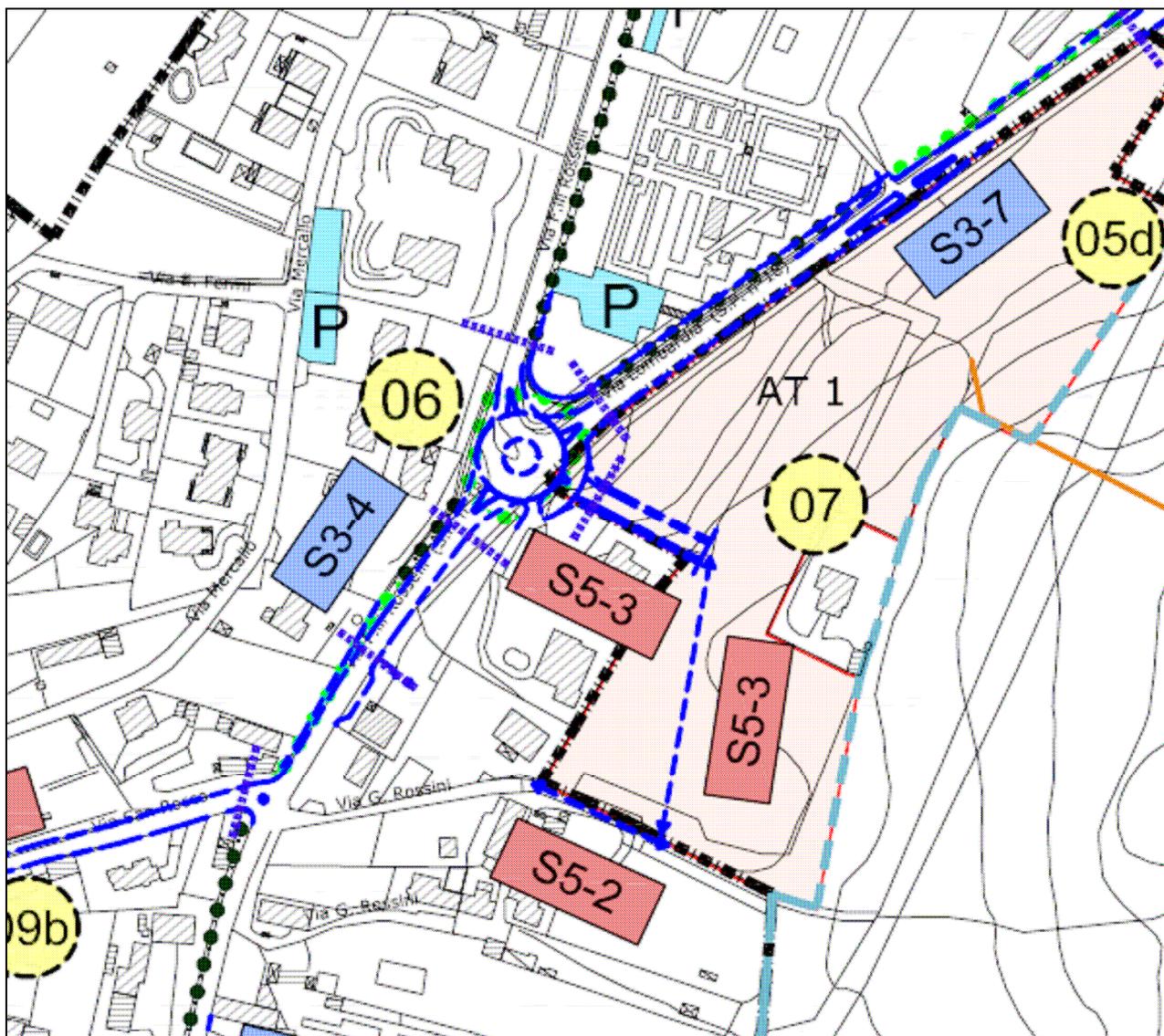
L'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche, secondo lo schema di massima di suddivisione in due sub-ambiti che potrà essere definito in accordo con l'amministrazione comunale in sede di presentazione di masterplan unitario.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere un accesso unico da Via Lombardia che si attesta sulla nuova rotatoria all'incrocio con Via F.lli Rosselli, mediante la realizzazione di nuovo tratto stradale di 5° livello con schema sezionale S5-3.

La viabilità interna al comparto dovrà essere tale da garantire un collegamento con la Via Rossini.

Lo schema di viabilità relativo al comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2a) di cui si riporta stralcio.



La viabilità interna al comparto, tale da garantire un collegamento con la Via Rossini, dovrà avere le medesime caratteristiche sopra descritte (strada di 5° livello e sezione S5-3)

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a sud del comparto, funzionali a garantire la possibilità di realizzare la prosecuzione di via Rossini (per un eventuale futuro collegamento con via delle Betulle), avente caratteristiche di strada di 5° livello con schema sezionale S5-2.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada Provinciale attraverso la ricalificazione e il rafforzamento dell'area boscata esistente lungo Via Lombardia.

Realizzazione di parcheggi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in parte integrata all'interno dell'area di mitigazione a verde sempreché non ne sia compromessa la funzionalità sotto il profilo ambientale e paesistico.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della rotatoria su Via Lombardia secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singole, tipo ville mono e bifamiliari con giardino coerenti con il contesto circostante.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Lago di Comabbio.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *“Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

L'inserimento degli edifici dovrà tendere alla riduzione della percezione visiva degli stessi rispetto all'arteria principale della Via Lombardia ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando sbancamenti e modifiche delle pendenze rispetto all'andamento naturale del terreno. Le opere di contenimento relative agli scavi e agli sbancamenti dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di ingegneria naturalistica.

- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda la realizzazione della fascia di mitigazione tra la provinciale e l'area edificabile.

- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo della viabilità (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari).

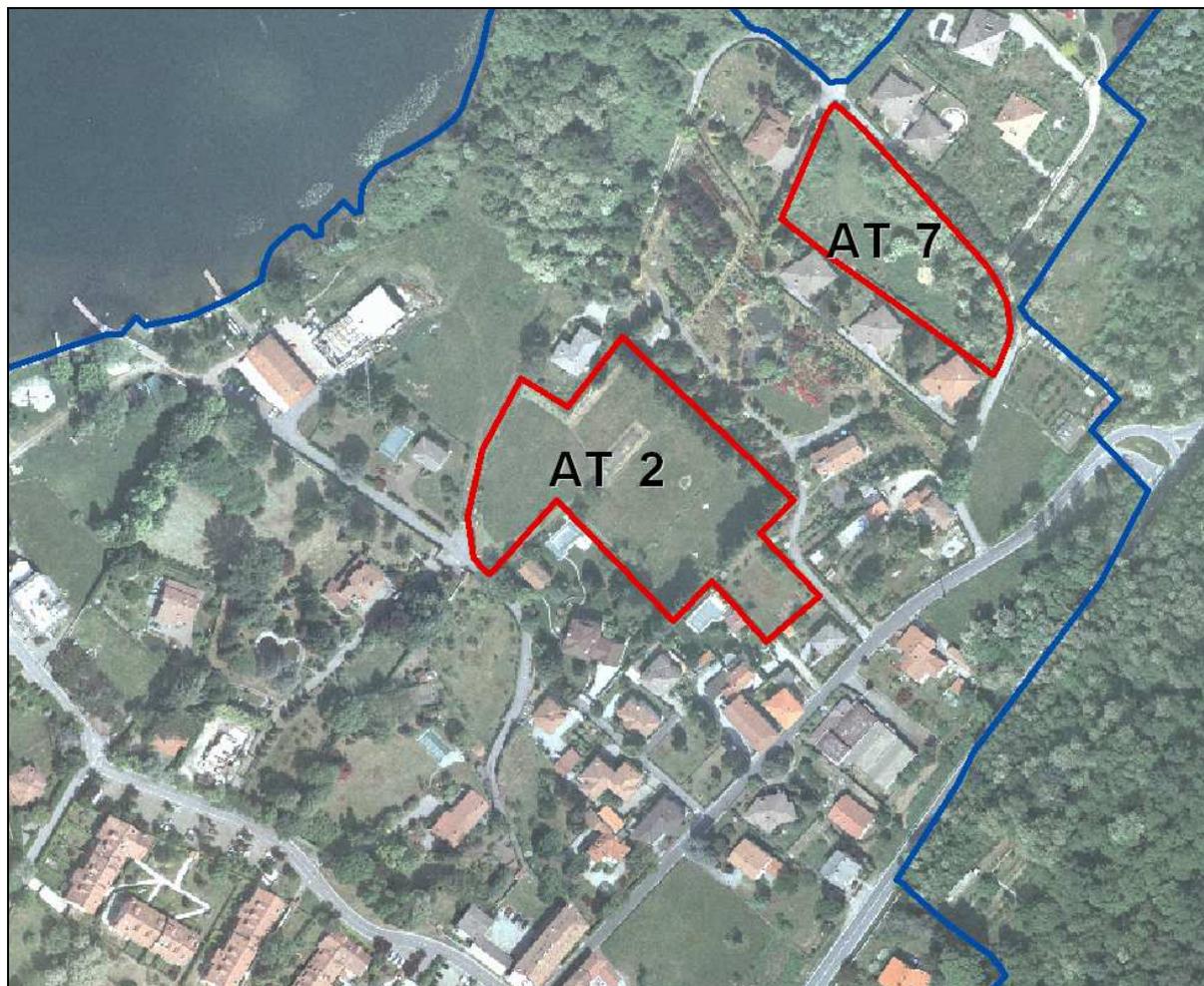
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 2

Completamento residenziale Via Vigna



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito oggetto di trasformazione, localizzato nelle vicinanze del lago di Comabbio tra la Via Vigna e la Via del Sassone, è costituito da un'area completamente prativa e si inserisce in un contesto urbanizzato costituito prevalentemente da edifici singoli ed aree a verde.

Attualmente l'accesso avviene attraverso la Via Vigna, strada che conduce all'immobile utilizzato sia per le attività presenti sulla pubblica spiaggia, che dalle abitazioni esistenti.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 9.800

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi: art. 142 comma 1 lettera b) e f) e art. 136 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136) e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

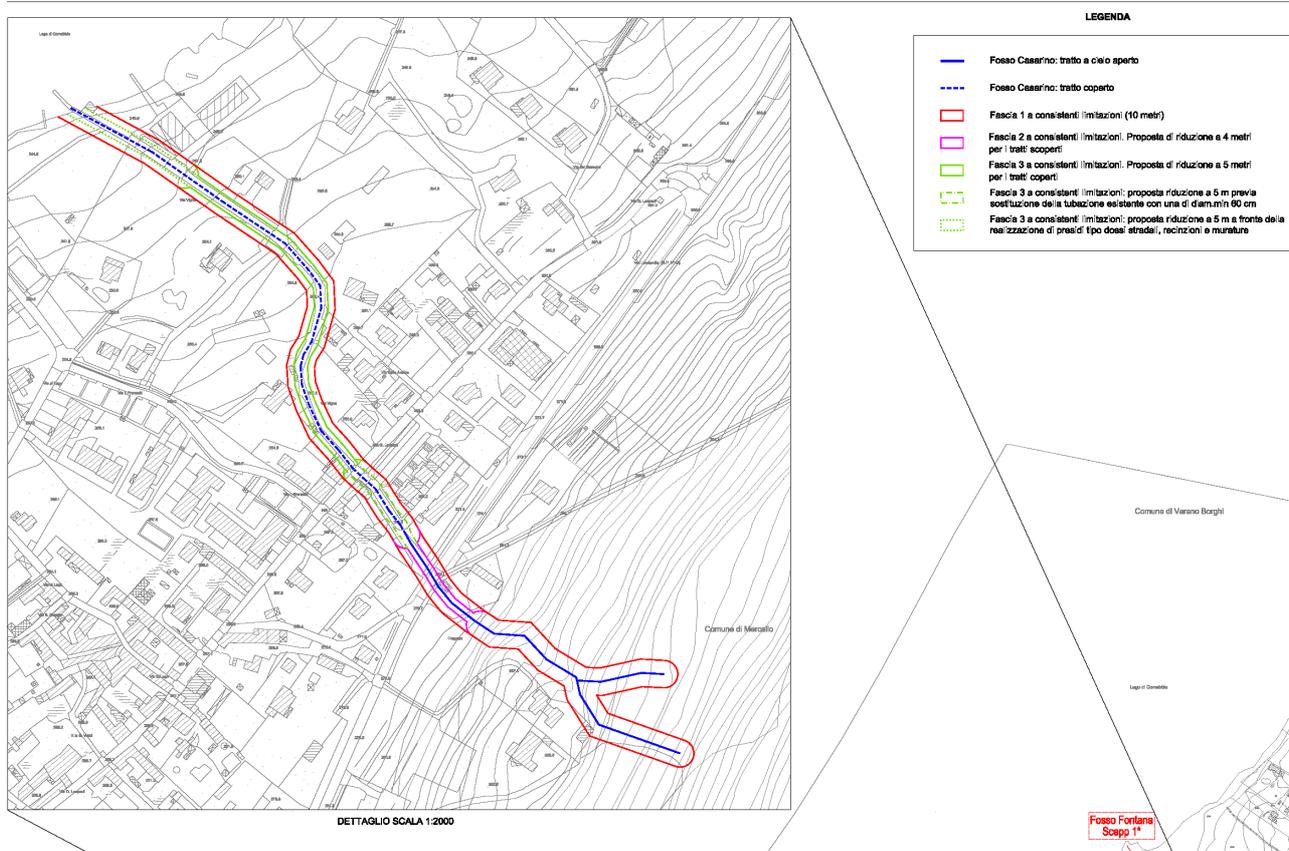
Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 3/B3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Reticolo idrico

Una modesta porzione dell'area, è interessata dalla proposta di riduzione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore relativo al fosso Casarino.



Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

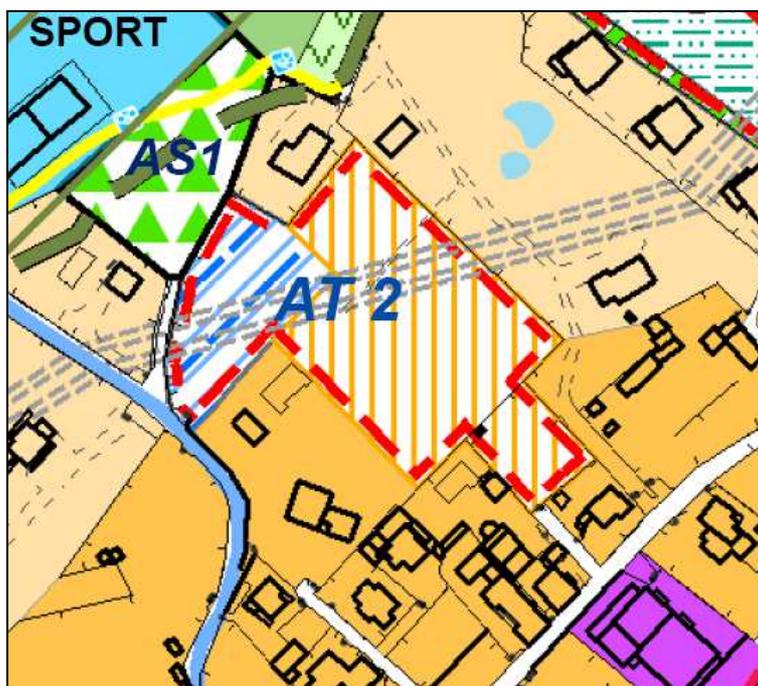
L'area è all'interno del perimetro IC. .

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Lago di Comabbio.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

PARTE SECONDA:
Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento insediativo nella parte più interna del comparto che comprende aree libere contigue all'edificato esistente ed in relazione ad esso l'ampliamento della attrezzatura pubblica, relativa al parco pubblico ed alla struttura sportiva, che interessa la fascia triangolare verso il lago.

L'area si inserisce in un contesto di edifici residenziali nella zona Ovest di Corgeno di recente realizzazione e il PGT persegue pertanto un'edificazione a rada densità con edifici singoli nel verde.

L'intervento prevede altresì la partecipazione alla sistemazione della Via Vigna che costituisce strada di accesso al comparto.

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

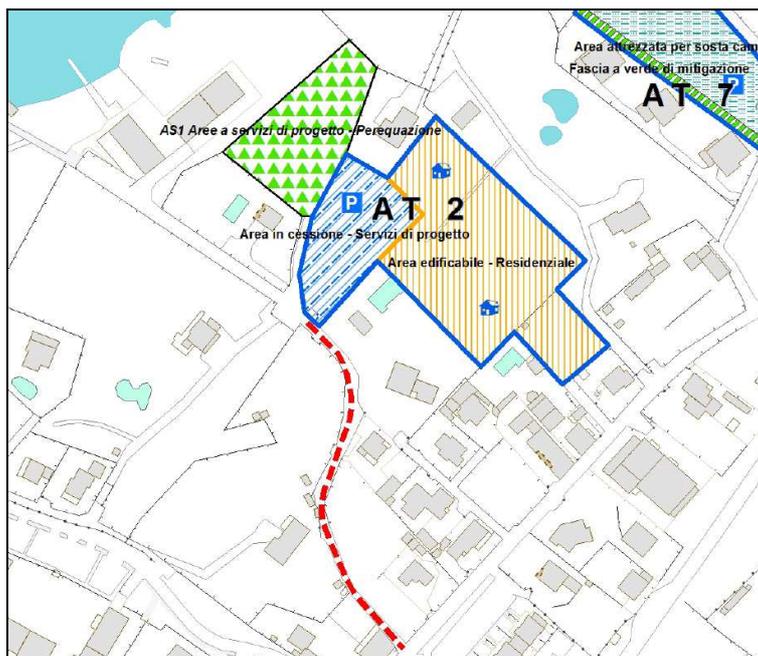
- Creazione di una viabilità al servizio del comparto con accesso da Via Vigna posta tra l'area destinata agli insediamenti e l'area a verde e parcheggi.
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio dell'insediamento, in prossimità della Via Vigna in continuità con quelli previsti per la struttura sportiva.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito mq 9.800 mq.

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

- Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento residenziale 7.230 mq
- Area a verde e parcheggi 2.570 mq



Destinazioni d'uso:

L'ambito per la parte insediativa è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- la parte in cessione destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico è destinata ad ospitare i parcheggi pubblici o di uso pubblico

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0,30 mc/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione connessi alla cessione delle aree interne al comparto destinate ai parcheggi ed alle aree a verde.

L'indice Itcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori finalizzati all'adeguamento della Via Vigna.

E' inoltre prevista una capacità edificatoria derivata, con acquisizione dei diritti edificatori assegnati dal PGT alla limitrofa "Area per servizi – perequazione AS1"

- Area per servizi – perequazione AS1 3.050 mq Indice 0,30 mc/mq

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

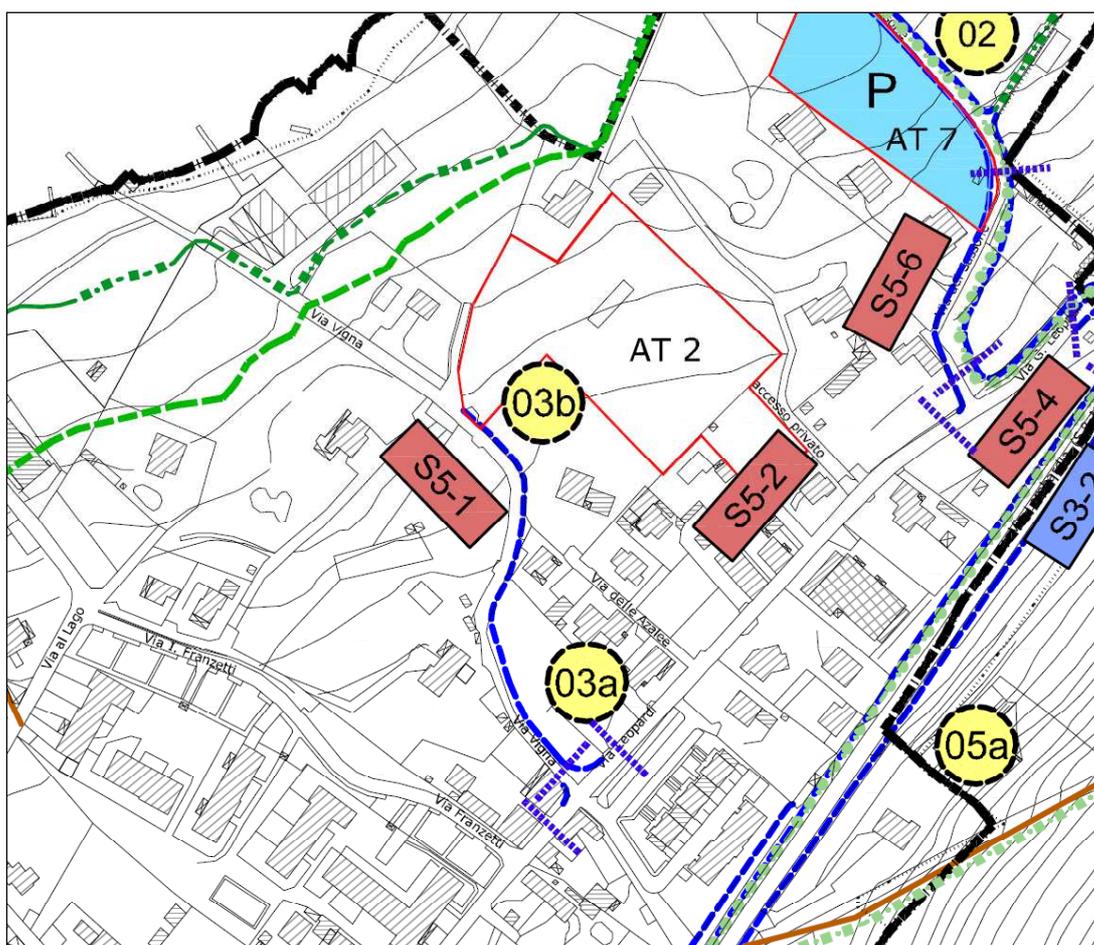
Modalità attuative

L'attuazione degli interventi dovrà essere attuata mediante piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere un accesso prioritario e funzionale da Via Vigna per il quale è previsto un intervento di adeguamento secondo lo schema indicato nell'elaborato "DP C 3.2 Mobilità di progetto" Strada Tipo S 5-1.



La viabilità di accesso ai parcheggi, all'area per attrezzature sportive nonché al nuovo insediamento, dovrà essere realizzata secondo le tipologie indicate nel Piano dei Servizi.

Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi funzionali al nuovo insediamento, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, con opportune sistemazioni a verde al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

L'intervento concorre inoltre all'adeguamento viabilistico della Via Vigna secondo un contributo economico pari alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singole, tipo ville mono e bifamiliari con giardino coerenti con il contesto circostante.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Lago di Comabbio.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *“Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda il fronte edificato a margine dell'area a parcheggio.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio.
- 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.

Ambito di Trasformazione AT 3

Completamento residenziale Via Lombardia



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito oggetto di trasformazione, localizzato lungo la Via Lombardia, è costituito da un'area boscata e si inserisce in un contesto periferico nella fascia di edifici residenziali posti lungo la SP 18. Rappresenta il completamento insediativo dell'area posta tra il lavatoio e il tessuto di villette mono e bifamiliari immerse nel verde nel centro abitato di Corgeno.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 8.530

L'area risulta attualmente così connotata:

- Area a prato 3.790 mq
- Area boscata 4.740 mq

In merito alle trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

Parte dell'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi: art. 142 comma 1 lettera f), g) e art. 136 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136) e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica la maggior parte dell'area in Classe di Fattibilità 2/E2 - Fattibilità con modeste limitazioni e la rimanente parte in Classe di Fattibilità 3/B3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Reticolo idrico

A Nord dell'ambito è presente una fascia di rispetto del reticolo idrico minore del corso d'acqua denominato "Fosso Casarino".

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

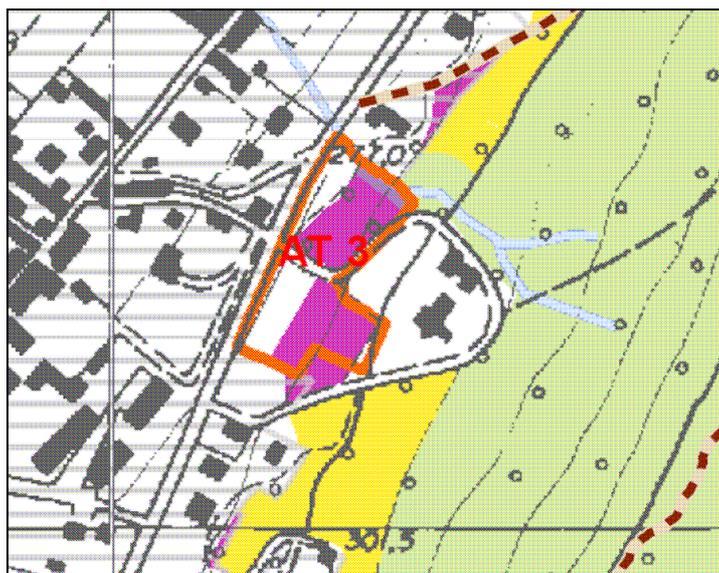
L'area risulta all'interno del perimetro IC. .

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 4.740 mq classificate come "Superficie boscata – trasformazioni urbanistiche".



Ambito di Trasformazione AT 3 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento della struttura insediativa lungo la Via Lombardia, a monte della stessa, con l'edificazione dell'area libera posta a sud del lavatoio. Il piano persegue il completamento infrastrutturale e urbanizzativo della zona con la creazione di infrastrutture legate alla mobilità ciclabile e pedonale lungo la strada provinciale e parcheggi funzionali alla fruizione del Monte San Giacomo definendo altresì il tessuto urbano esistente a Nord dell'abitato di Corgeno all'interno del perimetro I.C.

L'intervento prevede la sistemazione delle aree a ridosso della Strada provinciale e la creazione di una viabilità interna di accesso al comparto.

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

- Formazione di area attrezzata per la mobilità ciclabile/pedonale lungo tutto il fronte prospiciente Via Lombardia con sistemazione aree in prossimità del lavatoio, ove è previsto un attraversamento di collegamento al centro urbano e creazione di un accesso unico da Via Lombardia quale ingresso al comparto, mediante la riqualificazione e l'ampliamento dell'esistente strada di accesso alle sovrastanti abitazioni;
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico lungo la Via d'accesso principale, al servizio sia dell'insediamento residenziale che per la fruizione dei percorsi ciclo pedonali del Parco San Giacomo;
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità con particolare cura della sistemazione a verde delle aree private al fine della creazione di un margine urbano qualificato verso le aree naturali circostanti quale fascia di transizione rispetto alla strada provinciale;
- Riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree prospicienti il "Fosso Casarino", che rientrano nel perimetro dell'ambito.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 8.530 mq.



Destinazioni d'uso:

L'ambito per la parte insediativa 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'intervento insediativo residenziale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 mc/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a parcheggi e viabilità e la sistemazione dell'area a verde di rispetto stradale comprensiva di pista ciclabile in fregio a Via Lombardia.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione dell'allargamento e dell'attraversamento protetto su Via Lombardia, in fregio all'area di intervento, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice ITcp, esteso all'intero comparto, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità interna e dalle zone per servizi 5,00 ml.

I nuovi fabbricati dovranno rispettare la fascia di arretramento indicata nello schema di progetto (elaborato "DP C 3.2 Mobilità di progetto"), rispetto a Via Lombardia (7.5 mt – 10 mt).

Modalità attuative

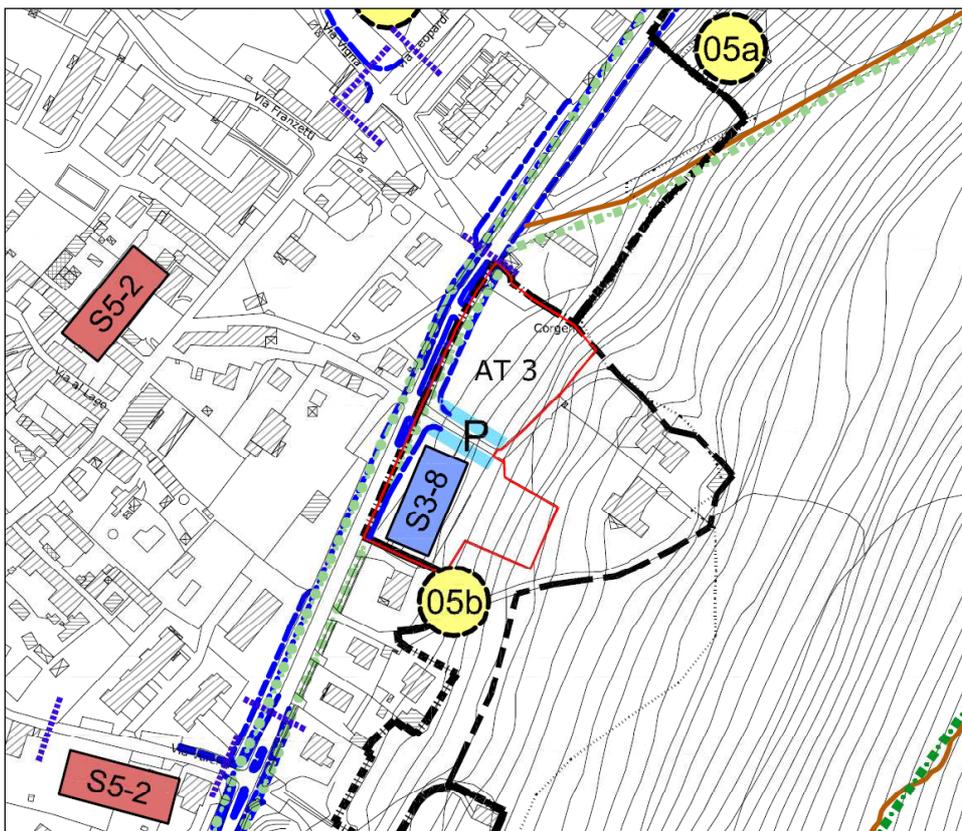
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via Lombardia (SP 18), per la quale, si dovrà prevedere la formazione di una canalizzazione per garantire adeguati livelli di sicurezza delle manovre sia in entrata che in uscita dal comparto.

La viabilità di accesso ai nuovi insediamenti dovrà essere realizzata mediante l'adeguamento della sede stradale dell'attuale accesso carraio e con la formazione di parcheggi.

L'ingombro della canalizzazione sopra descritta è di 17,00 ml.



Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi lungo la via d'accesso funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione dei percorsi di connessione con il centro e il Parco San Giacomo, secondo le prescrizioni del piano dei servizi.

L'intervento concorre alla riqualificazione dell'incrocio su Via Lombardia, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria Itcp recepita.

Realizzazione del percorso ciclopedonale e sistemazione delle aree a verde circostanti, opportunamente alberate, tra il sedime stradale di Via Lombardia e le recinzioni in prossimità del lavatoio ove è previsto un attraversamento di collegamento al centro urbano.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singoli, tipo ville mono e bifamiliari con giardino, coerenti con il contesto circostante.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Lago di Comabbio.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- Riqualficazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore denominato “Fosso Casarino” con vegetazione ripariale nell’area prossima al corso d’acqua e creazione di una fascia tampone con vegetazione cespugli.

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc. da verificare secondo le indicazioni riportate nella “*Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa*” allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

L’inserimento degli edifici dovrà tendere alla riduzione della percezione visiva degli stessi rispetto all’arteria principale della Via Lombardia ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando sbancamenti e modifiche delle pendenze rispetto all’andamento naturale del terreno. Le opere di contenimento relative agli scavi e agli sbancamenti dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di ingegneria naturalistica.

- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, lungo il percorso ciclo-pedonale 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.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell’intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell’Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 4

Completamento residenziale Via Mairate



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione mira al completamento insediativo del nucleo di Sesona nell'area libera periferica tra la Via Mairate e gli edifici esistenti.

L'area risulta interessata dalla propaggine del sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino.

Il tessuto edificato residenziale limitrofo è caratterizzato dalla presenza di lotti singoli con edifici a densità rada con giardino secondo un disegno disomogeneo che determinano una sfrangiatura del sistema insediativo esistente.

Parte dell'area in oggetto era già individuata come Piano di Lottizzazione residenziale nel vigente Piano Regolatore Generale e con il PGT viene confermata la sua destinazione.

L'accesso attuale avviene dal centro di Sesona attraverso Via Mairate.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 17.290

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 7.160 mq
- Area boscata 10.130 mq

In merito alle trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 2/E3 - Fattibilità con modeste limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno parte in Classe II - Aree prevalentemente residenziali e parte in Classe III - Aree di tipo misto.

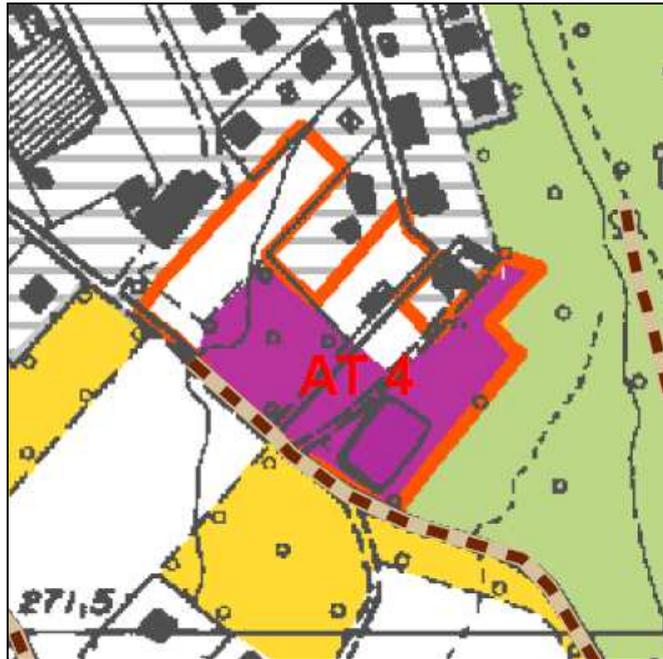
Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Brughiera del Vigano.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 10.130 mq, classificate come superfici boscate trasformabili ai fini urbanistici.



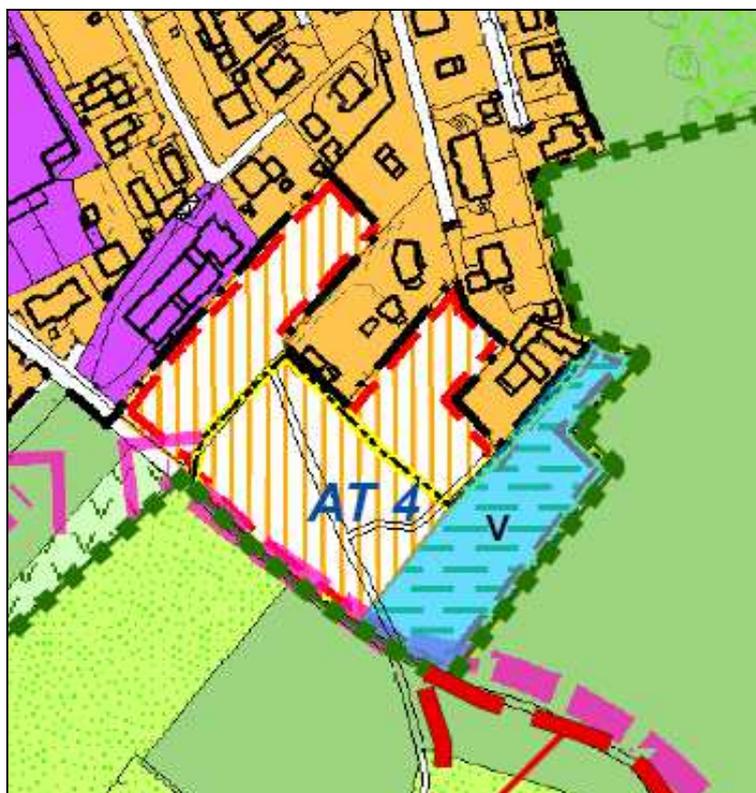
Ambito di Trasformazione AT 4 con Aree boscate PIF

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessata da una fascia tampone della rete ecologica.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito prevede il completamento insediativo dell'area libera tra la Via Mairate e la fascia edificata a nord fino al limite dell'ultimo edificio e la riqualificazione quale fascia di transizione della zona boscata al limite dell'ambito come da schema allegato.

Il PGT persegue con il completamento insediativo la definizione di un margine coerente con l'abitato.

Le finalità specifiche in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

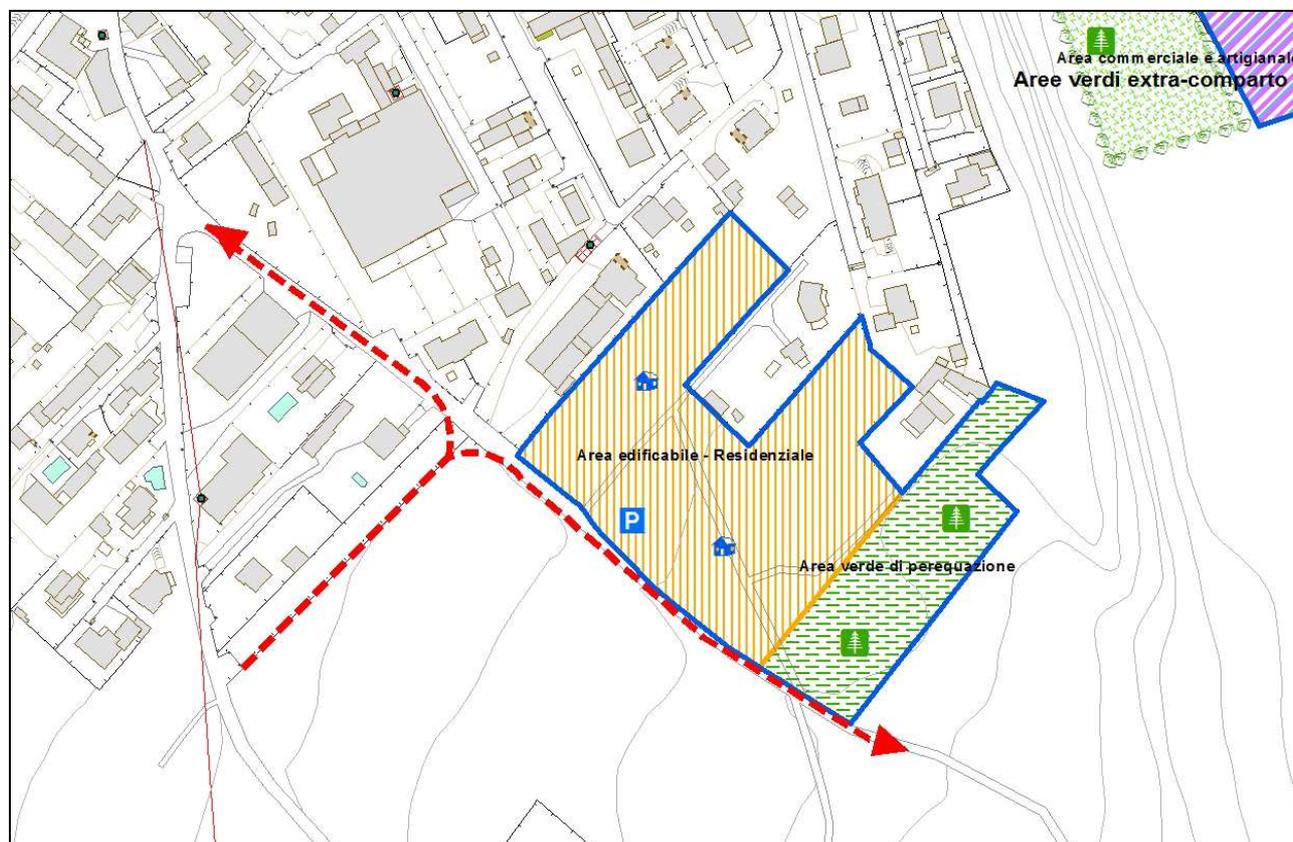
- Completamento insediativo del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario con un margine definito verso la Via Mairate caratterizzato da una fascia di verde.
- Realizzazione di aree parcheggio pubblici o di uso pubblico al servizio dell'insediamento.
- Riqualificazione di porzione di Via Mairate e formazione di una sistema di viabilità interna al servizio dell'area di edificazione con attestazione su Via Mairate.
- Riqualificazione e rafforzamento dell'area boscata esistente verso il sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino.
- Concorrere alla realizzazione del nuovo tratto viabilistico di collegamento tra Via della Valletta e Via Treves.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito mq 17.290

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

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento residenziale | 12.370 mq |
| - Area a verde di compensazione/perequazione | 4.920 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'intervento insediativo residenziale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 mc/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a parcheggi e viabilità ed alla mitigazione ambientale/perequazione (fascia a verde verso la strada provinciale via Mairate).

- L'intervento concorre inoltre: alla realizzazione dell'adeguamento di via Mairate, alla sistemazione del margine boscato e dell'area boschiva di mitigazione, alla realizzazione del nuovo tratto viabilistico di collegamento tra via della Valletta e via Treves, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice Itcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, nonché dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un masterplan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica delle infrastrutture viabilistiche e delle aree pubbliche.

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, secondo uno schema di massima di suddivisione in due sub-ambiti.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere un accesso unico principale da Via Mairate.

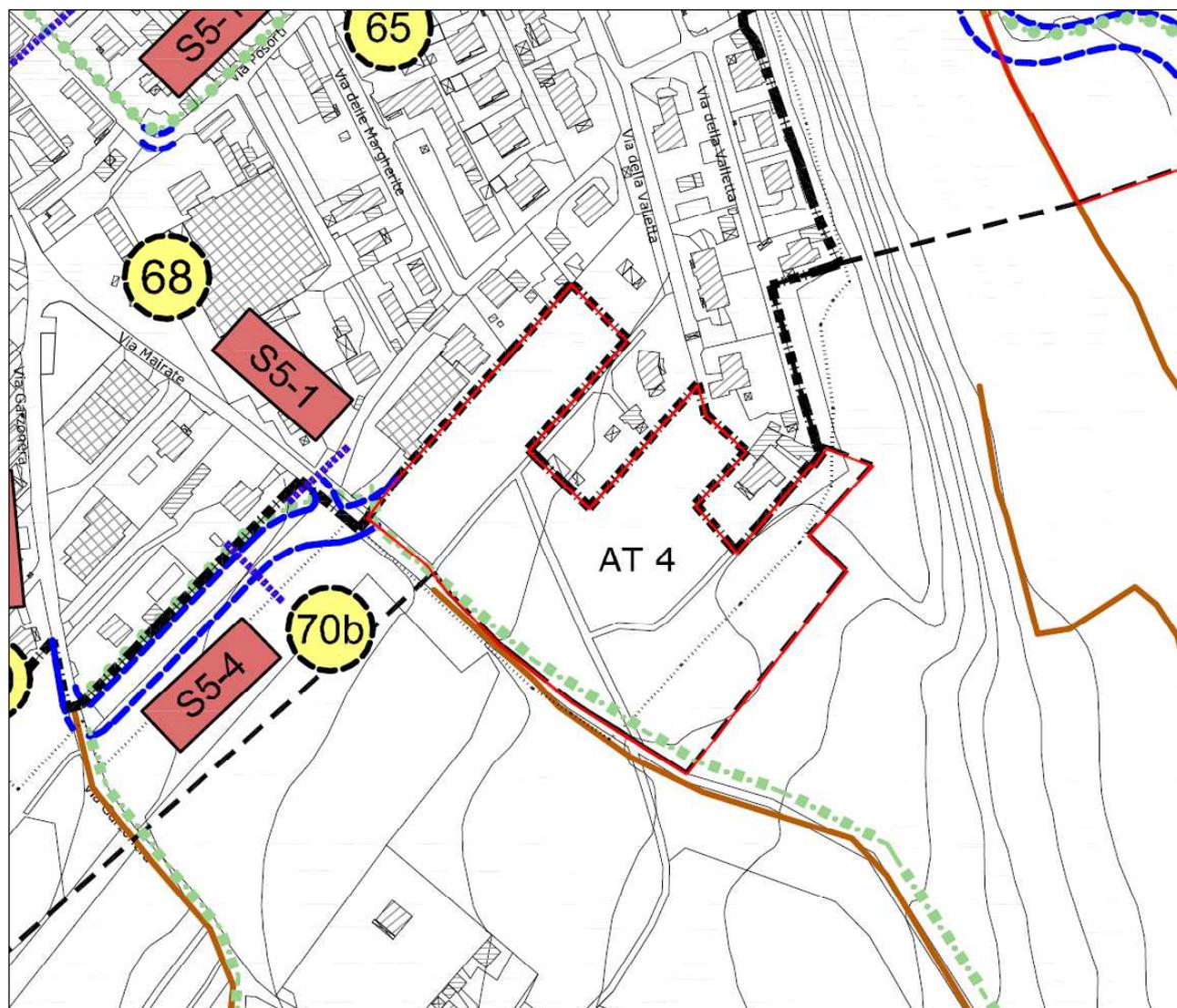
Dovrà essere prevista la riqualificazione della porzione di Via Mairate fronte stante il comparto secondo le indicazioni del progetto complessivo relativo alla connessione viabilistica con la frazione di Sesona.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a sud, sud-ovest del comparto, funzionali a garantire la possibilità di realizzare la connessione viabilistica tra la frazione di Sesona e

la SS 33 del Sempione (circonvallazione dell'abitato di Sesona), avente caratteristiche di strada di 4° livello con schema sezionele S4-2, a partire dall'attuale margine opposto di via Mairate.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Lo schema di viabilità relativo al comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

E' prevista la riqualificazione dell'area boscata esistente ad Est del comparto quale fascia di rispetto del sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino, a mitigazione e transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco garantendo adeguate misure di mitigazione ambientale. Realizzazione di parcheggi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singole, tipo ville mono e bifamiliari con giardino coerenti con il contesto circostante.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo le modalità e le indicazioni dettate direttamente dall'Ente Gestore – Parco del Ticino.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- Il disegno complessivo dell'ambito dovrà essere rispettoso della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea per le aree a parcheggio. La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *"Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).
- 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.
- Riqualificazione e rafforzamento dell'area boscata esistente, interna al comparto, quale quinta arborea di mitigazione e transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 5

Completamento residenziale Via Varese Via degli Abeti



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato all'interno del tessuto edificato dell'abitato di Cimbro e comprende un'area libera posta tra la Via degli Abeti, Via Varese e il centro storico e un edificio residenziale con annessa una struttura dismessa un tempo utilizzata per vendita legname-segheria.

L'area confina a sud con il centro storico ed è immersa in un contesto urbanizzato misto costituito da villette ed edifici in linea.

Dati di superficie

Superficie dell'ambito: mq 9.440

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 8.210 mq
- Superficie area edifici esistenti 1.230 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B3 – Fattibilità geologica con consistenti limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno della Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

PARTE SECONDA:

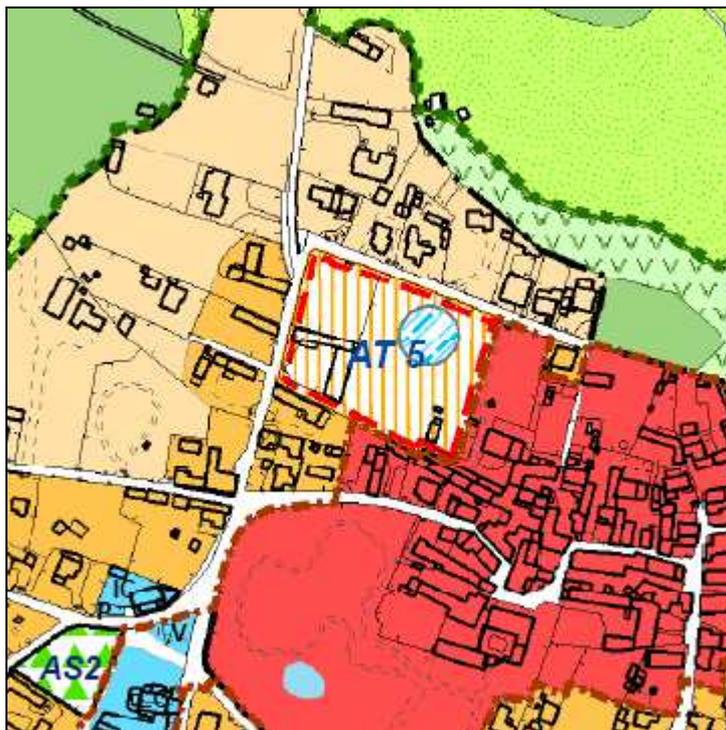
Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento prevede il completamento insediativo ed infrastrutturale del comparto e contestualmente, mediante meccanismi di perequazione d'ambito, la cessione all'Amministrazione comunale di una parte dell'area.

Il comparto risulta in parte interessato da un complesso edificato produttivo dismesso con fabbricati di natura residenziale e produttiva che non si inseriscono coerentemente nel tessuto. L'intervento di trasformazione dovrà pertanto prevedere una diversa collocazione dei volumi al fine di proporre una soluzione insediativa più qualificata rispetto al contesto urbano e coerente con il nuovo impianto viabilistico del comparto.

La parte di intervento di natura privata avrà come destinazione principale la residenza e le attività di servizio di natura privata (negozi, esercizi pubblici, ecc) coerenti con il contesto insediativo.



L'area in cessione potrà invece ospitare oltre ai servizi l'edificazione di edifici prevalentemente residenziali finalizzati al perseguimento degli obiettivi di seguito elencati:

- dotazione di parcheggi di prossimità per il centro storico con la possibilità di realizzare aree di sosta o autorimesse destinate ai residenti del centro storico al fine di migliorare la vivibilità e la qualità del tessuto del nucleo storico
- ricavare spazi adeguati per la creazione di servizi ed attrezzature funzionali al centro urbano nonché appunto al centro storico
- disponibilità di aree di proprietà pubblica da destinare al trasferimento di volumi edilizi e di diritti edificatori, mediante meccanismi di natura compensativa, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi o al perseguimento di obiettivi strategici definiti dal PGT (riallocazione di edifici e volumetrie del centro storico o in ambiti strategici, redistribuzione dei diritti edificatori in aree di particolare sensibilità paesistica, etc)

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito mq 9.440

L'ambito si compone di due comparti:

- A) comparto destinato ad ospitare l'insediamento residenziale di natura privata non superiore al 60% della superficie complessiva dell'ambito;
- B) aree da cedere all'Amministrazione comunale per le finalità di interesse pubblico/collettivo definiti ai punti precedenti, pari al 40% della superficie complessiva dell'ambito;

Destinazioni d'uso

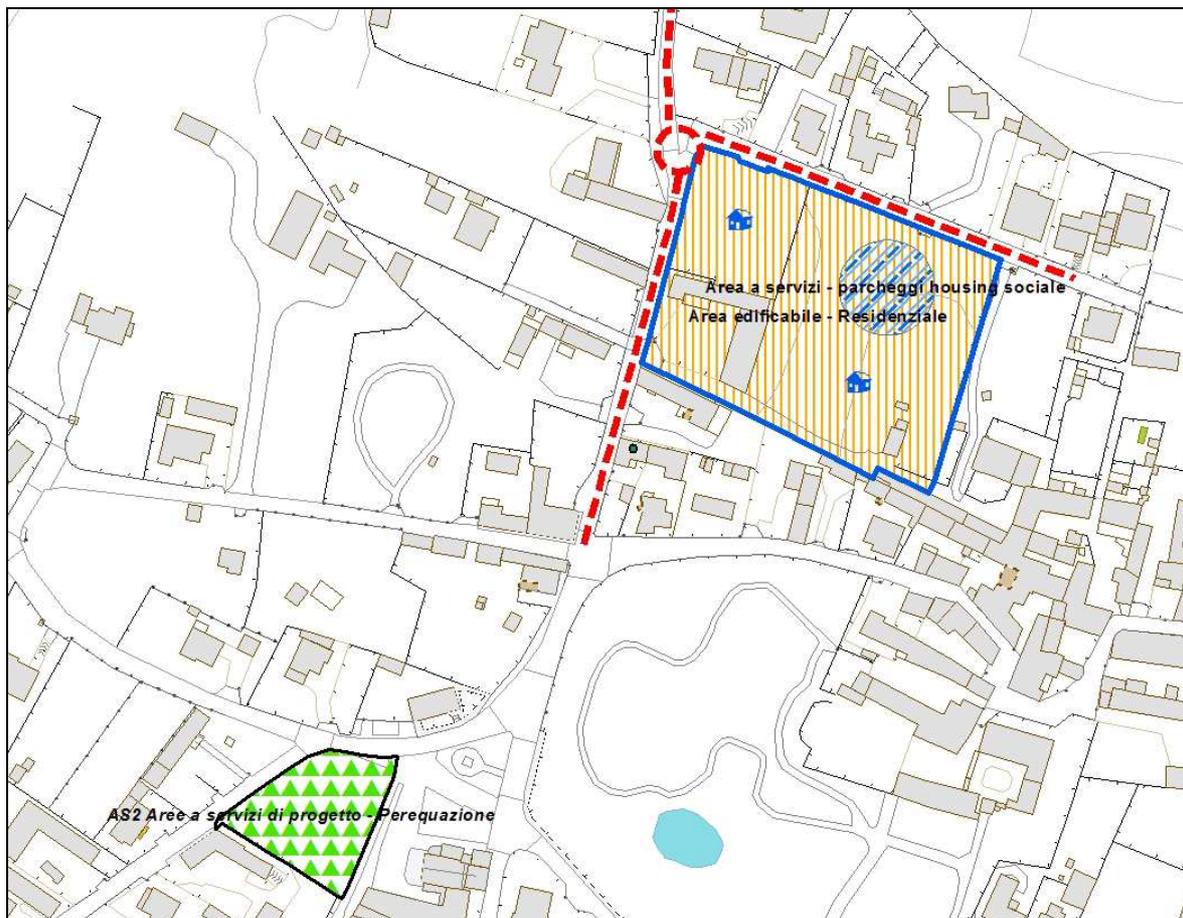
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

COMPARTO A:

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

COMPARTO B:

- Destinazioni d'uso principali della residenza di interesse pubblico/collettivo e/o residenza in genere, e attrezzature e servizi di interesse pubblico/collettivo.



Capacità edificatoria

La capacità edificatoria prevista per l'intervento insediativo residenziale del comparto A) è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,50 mc/mq

L'indice ITs di base è esteso alle aree dell'ambito su cui non insistono edifici ed è applicato anche alle aree in cessione all'Amministrazione Comunale - Comparto B. Relativamente alle aree su cui insistono gli edifici è ammesso il recupero urbanistico nel rispetto della SIp esistente. Gli interventi di recupero urbanistico potranno prevedere la demolizione e ricostruzione dei fabbricati all'interno del disegno complessivo per il nuovo insediamento previsto per l'AT 5. In tale caso la SIp degli edifici esistenti demoliti andrà a sommarsi alla capacità edificatoria prevista per le altre aree del comparto con l'applicazione dell'indice Its di base.

Oltre all'indice Its di base per il comparto A) è prevista una capacità edificatoria derivata, con acquisizione dei diritti edificatori assegnati dal PGT all'area "Area per servizi – perequazione AS2".

- Area per servizi – perequazione AS2 1.815 mq Indice 0,50 mc/mq

L'ambito di trasformazione prevede pertanto la concentrazione della capacità edificatoria sopra descritta, per l'edificazione dell'intervento privato, entro il comparto A), con la

conseguente cessione delle aree destinate a servizi ed edificazione di interesse pubblico (comparto B e AS2).

- **Rc** = 40%
- **Hm** = 10,50 ml. (3 piani f.t. compreso eventuale sottotetto abitabile)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada provinciale mt 10,00 e dalla viabilità interna, comunale 7,50 ml.

Modalità attuative

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un masterplan unitario dell'ambito che definisca l'assetto infrastrutturale, le attrezzature di servizi previsti secondo le indicazioni del PdS per l'intervento di iniziativa privata e, su indicazione dell'AC l'ipotesi di assetto insediativo previsto per l'area pubblica Comparto B).

L'intervento di iniziativa privata è inoltre subordinato a Piano Attuativo unitario esteso all'intero Comparto A) nonché alle infrastrutture di viabilità e di urbanizzazione primaria previste per l'ambito di trasformazione e potrà prevedere la contestuale attuazione, in tutto o in parte, dell'intervento del comparto B) mediante convenzione con l'AC.

Il Comparto B) potrà essere attuato direttamente dall'AC o attraverso assegnazione/vendita delle aree direttamente dagli operatori privati interessati. L'attuazione potrà avvenire per aree funzionali in relazione alle specifiche finalità e funzioni di ciascun area.

Viabilità e mobilità

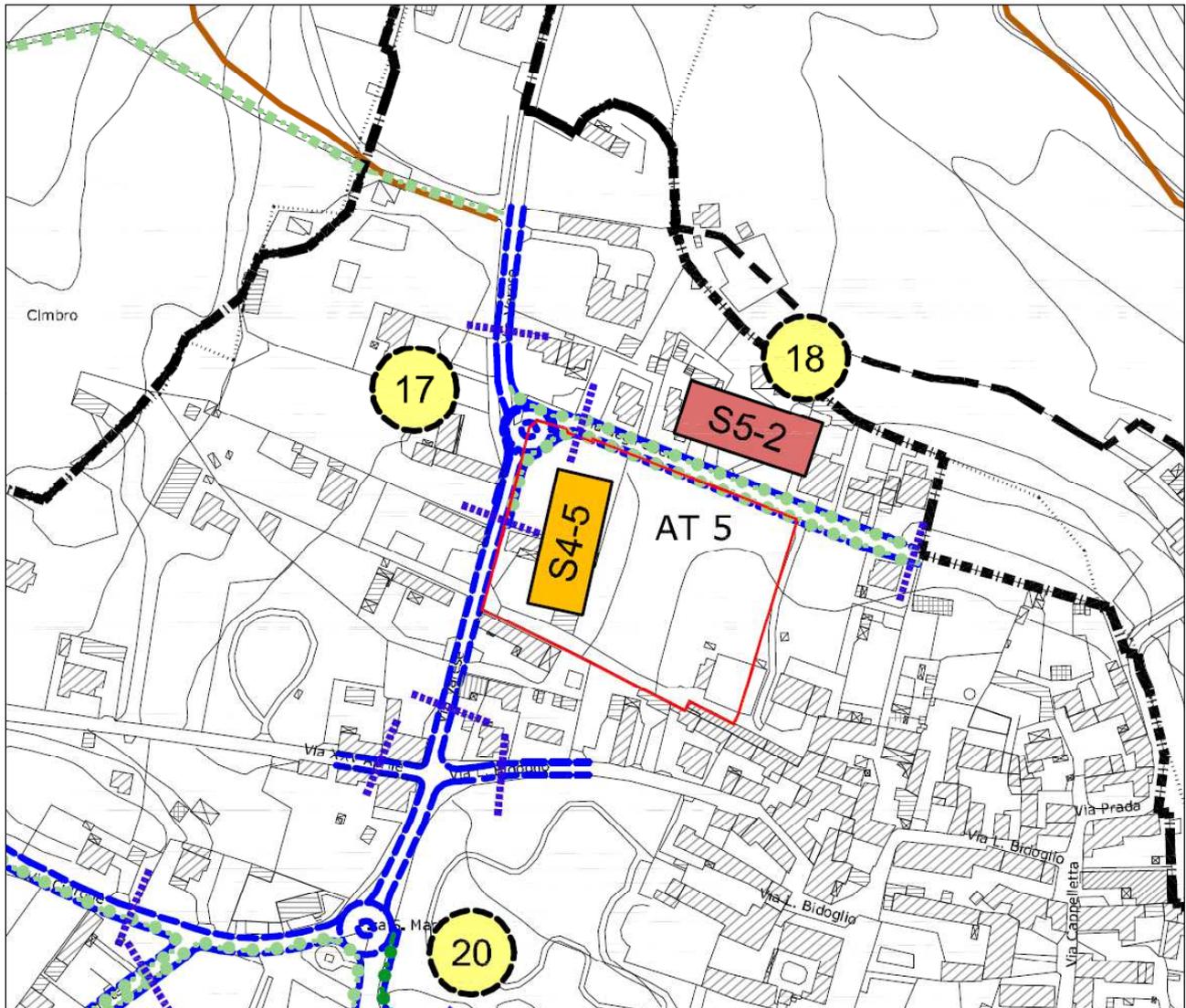
L'area dovrà avere accesso da via Varese (SP 44), per la quale si dovrà prevedere la formazione di intersezione a rotatoria, nonché attraverso la riqualificazione di Via degli Abeti, che dovrà assumere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-2

Dovranno essere previsti gli opportuni accessi agli insediamenti di iniziativa pubblica ed in particolare all'area destinata a parcheggi/autorimesse. Dovranno essere inoltre previsti collegamenti ciclo/pedonali con il centro storico.

Dovrà essere previsto l'allargamento e la riqualificazione di Via Varese per il tratto prospiciente l'ambito per realizzare una sede stradale di 4° livello con schema sezionale S4-5.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Varese e di via degli Abeti, nonché comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2a) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento dovrà privilegiare la realizzazione di un complesso articolato costituito da edifici pluri-familiari isolati o con impianto morfologico da ricondursi a tipologie presenti nel centro storico.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella "Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa" allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda il fronte edificato lungo la strada provinciale.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio.
- 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.

Ambito di Trasformazione AT 6.1 e AT 6.2

Completamento residenziale Via della Pineta



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione, situato nella zona periferica dell'abitato di Vergiate, si sviluppa su due aree, identificate con le sigle AT 6.1 e AT 6.2, site in prossimità dell'area pubblica denominata Bosco delle Capre comprese tra la via della Pineta e via delle Ville.

Le aree sono interessate da formazioni boschive come meglio definite dal PIF.

Si inseriscono nel complesso edificato della località Bosco delle Capre e rappresentano l'opportunità di un completamento insediativo già previsto dalla pianificazione preesistente. L'ambito è inserito in un tessuto edificato a bassa densità caratterizzato da ville nel verde, ed è contraddistinto dalla presenza di alberi ad alto fusto quali pini e castagni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 6.085 mq

AT 6.1 4.485 mq

AT 6.2 1.600 mq

In merito alla trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B3 – Fattibilità geologica con consistenti limitazioni

Fognatura

L'ambito risulta parzialmente servito da pubblica fognatura. da via della Pineta e da via delle Ville sulle quali si attestano le reti tecniche.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno della Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

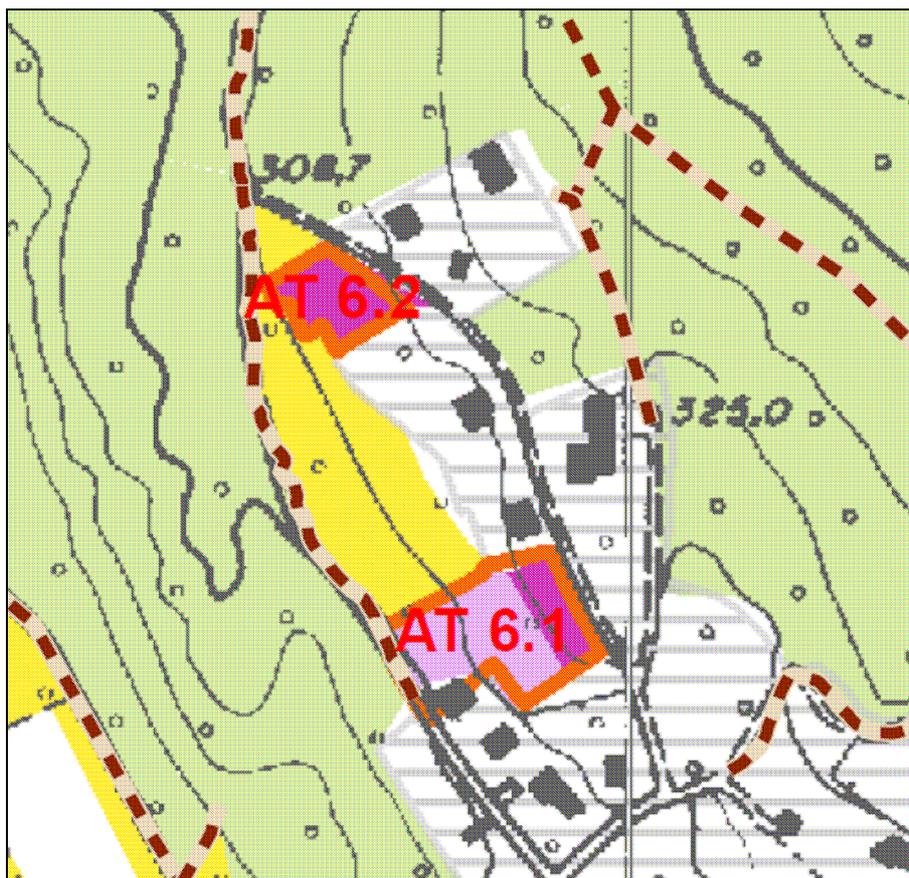
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessato dalla zona tampone della rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 6.1 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 4.124 mq identificate come superfici boscate trasformabili ai fini urbanistici.

L'intero Ambito 6.2 è occupato da aree boscate classificate come superfici boscate trasformabili ai fini urbanistici.



Ambito di Trasformazione AT 6.2 con Aree boscate PIF

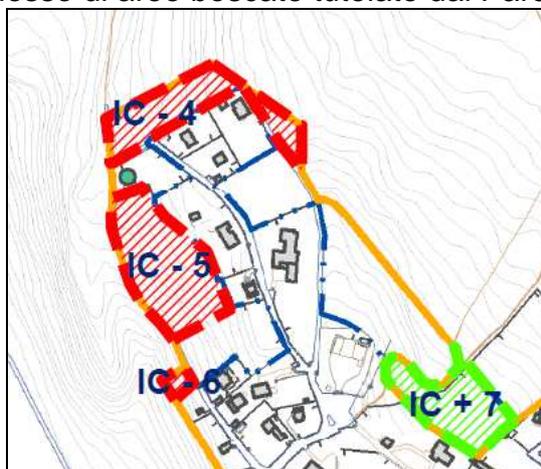
PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Gli interventi previsti dall'ambito di trasformazione sono finalizzati al completamento del nucleo edificato ed a una migliore definizione del perimetro del nucleo urbano rispetto alle aree naturali boscate.

In tale ottica il PGT propone una ridefinizione del perimetro di iniziativa comunale sottoponendo ad una migliore tutela da parte del Parco del Ticino delle aree di bosco confinanti con i nuovi insediamenti ed il sistema boschivo del Monte San Giacomo, che è parte integrante del complesso di aree boscate tutelate dal Parco del Ticino.



Estratto elaborato DP C 4 "Proposta di modifica Zona I.C. Parco del Ticino"

L'ambito prevede il completamento del tessuto residenziale delle aree site in prossimità dell'area pubblica denominata Bosco delle Capre comprese tra la via della Pineta e via delle Ville.

L'ambito prevede il completamento del tessuto residenziale presente con la definizione di una fascia di mitigazione quale elemento di transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco. Il piano inoltre mira alla realizzazione di aree a parcheggio lungo via della Pineta funzionali sia alla fruizione della struttura pubblica del Bosco delle Capre che ai percorsi turistici del Monte San Giacomo.



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

- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, immerse nel verde (ville)
- Formazione di area a parcheggio pubblico o di uso pubblico lungo tutto il fronte prospiciente via della Pineta in corrispondenza del sub ambito AT 6.1
- Creazione di accessi ai nuovi insediamenti sia lungo via delle Ville che via della Pineta per il sub ambito AT 6.1 mentre per il sub ambito AT 6.2 solo da via della Pineta
- Creazione di una fascia alberata lungo via delle Ville ed opportuna piantumazione a verde dell'area a parcheggio.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

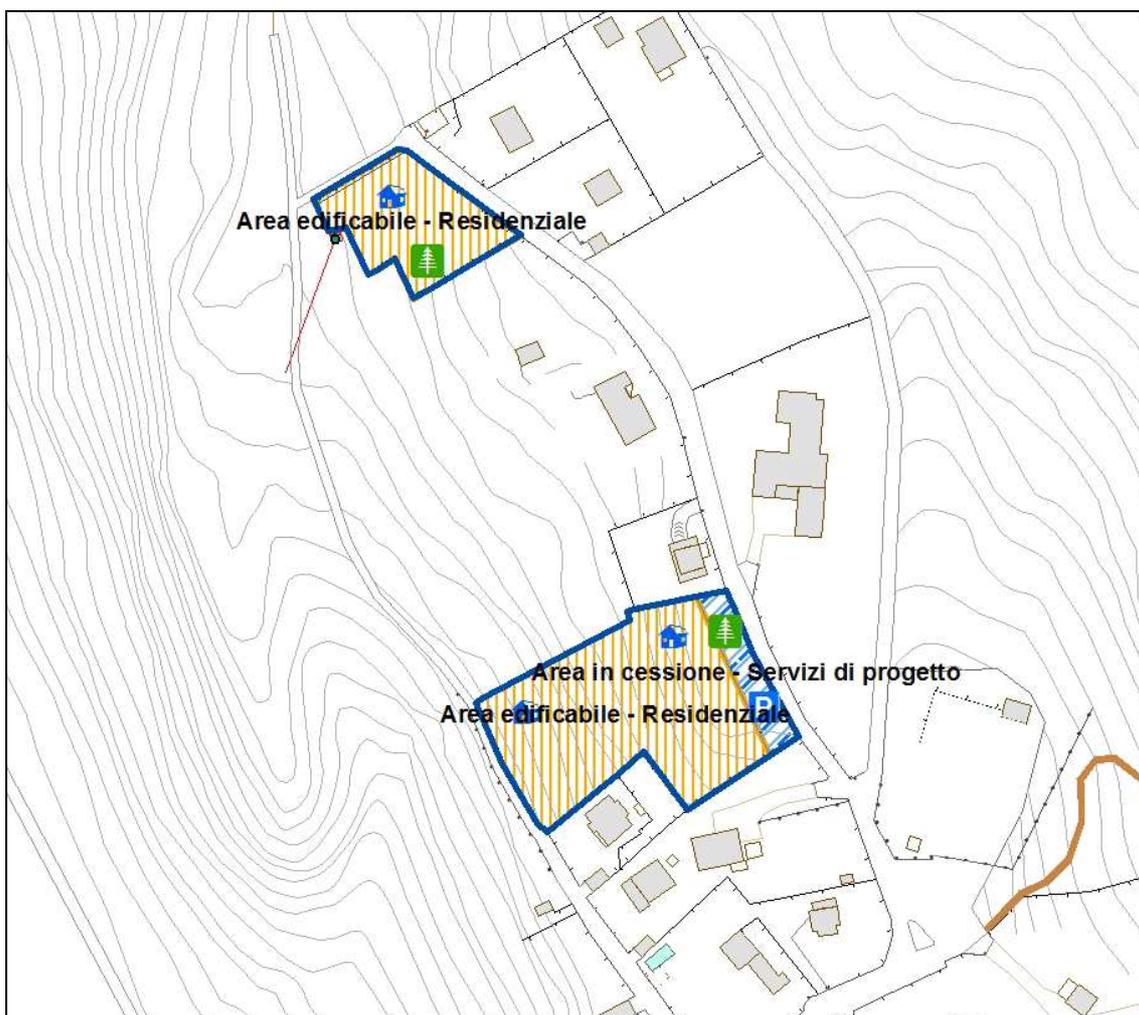
Superficie totale dell'Ambito mq 6.085 mq.

- AT 6.1: Area edificabile: 4.485 mq
- AT 6.2: Area edificabile: 1.600 mq

Destinazioni d'uso:

L'ambito per la parte insediativa 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'intervento insediativo residenziale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 mc/mq
- L'indice Itcp massimo = 0,10 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alla realizzazione del parcheggio e degli interventi di mitigazione ambientale.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione del completamento della rete fognaria secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto. L'indice ITcp, da applicare all'intero comparto, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati dal confine dalla zona a parcheggio 5,00 ml

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità

Dovrà essere realizzata nuova area a parcheggio lungo via della Pineta ed opportuna riqualificazione del tratto di Via delle Ville (con il mantenimento dei calibri stradali esistenti) a confine con il sub ambito AT 6.1.

Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi lungo via della Pineta funzionali sia agli insediamenti che alla fruizione dei percorsi turistici del Monte San Giacomo e alla struttura pubblica denominata Bosco delle Capre.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie di edifici singoli, tipo ville monofamiliari con giardino, coerenti con il contesto circostante.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella "Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa" allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

L'inserimento degli edifici dovrà tendere alla riduzione della percezione visiva degli stessi rispetto alle viabilità esistenti ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando sbancamenti e modifiche delle pendenze rispetto all'andamento naturale del terreno. Le opere di contenimento relative agli scavi e agli sbancamenti dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di ingegneria naturalistica.

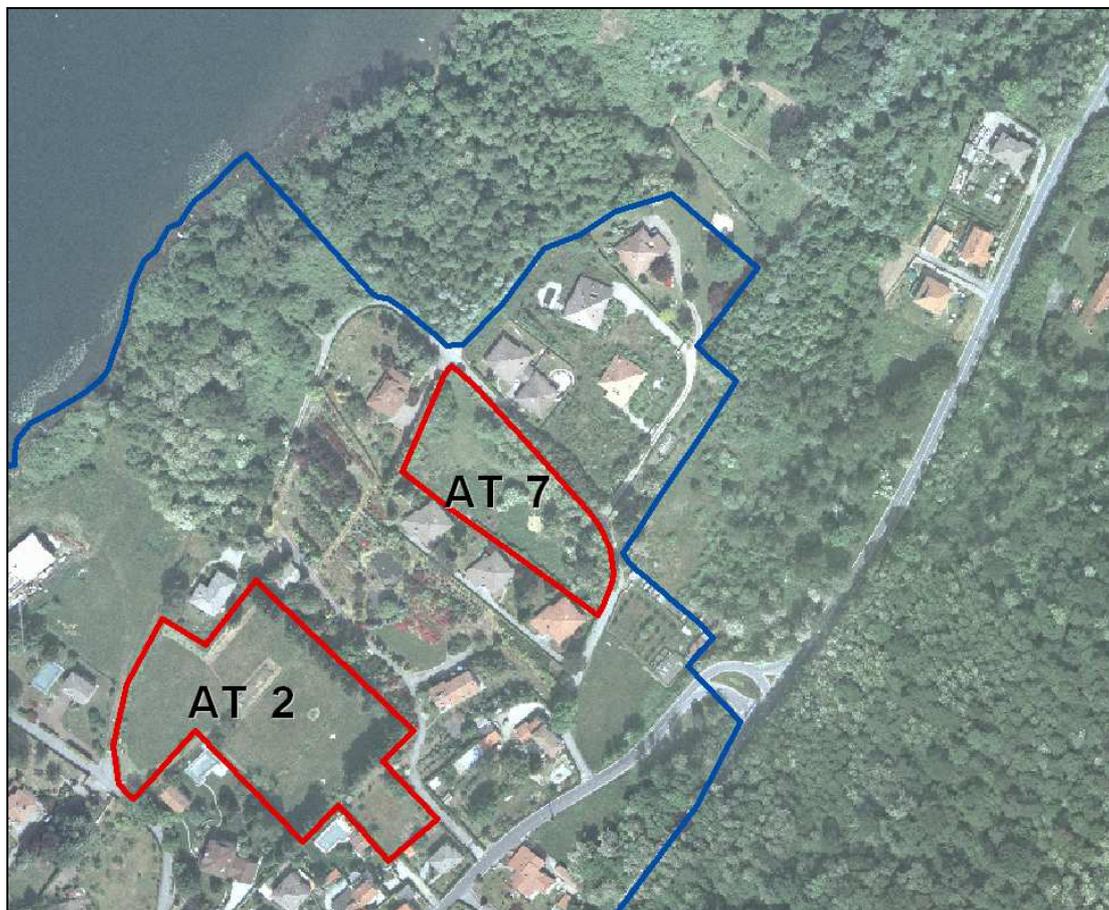
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda la realizzazione della fascia di mitigazione tra le vie pubbliche e i nuovi insediamenti.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo della viabilità (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari).
- 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.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 7

Area attrezzata camper Via del Sassone



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito oggetto di trasformazione, localizzato in prossimità del Lago di Comabbio, è costituito da un'area posta lungo la Via del Sassone completamente prativa con alcune alberature lungo il confine. Si inserisce in un contesto urbanizzato costituito prevalentemente da edifici singoli ed aree a verde, oltre che la presenza della pista ciclopedonale del Lago, che corre parallela a Via del Sassone.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 4.845 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato con alberature isolate 4.845 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) e f) e art. 136 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136) e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 3/B3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Lago di Comabbio.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede per tale ambito la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei veicoli ricreazionali e servizi. L'attuazione potrà essere di iniziativa privata o pubblica e l'area dovrà essere opportunamente collegata alla pista ciclopedonale del Lago di

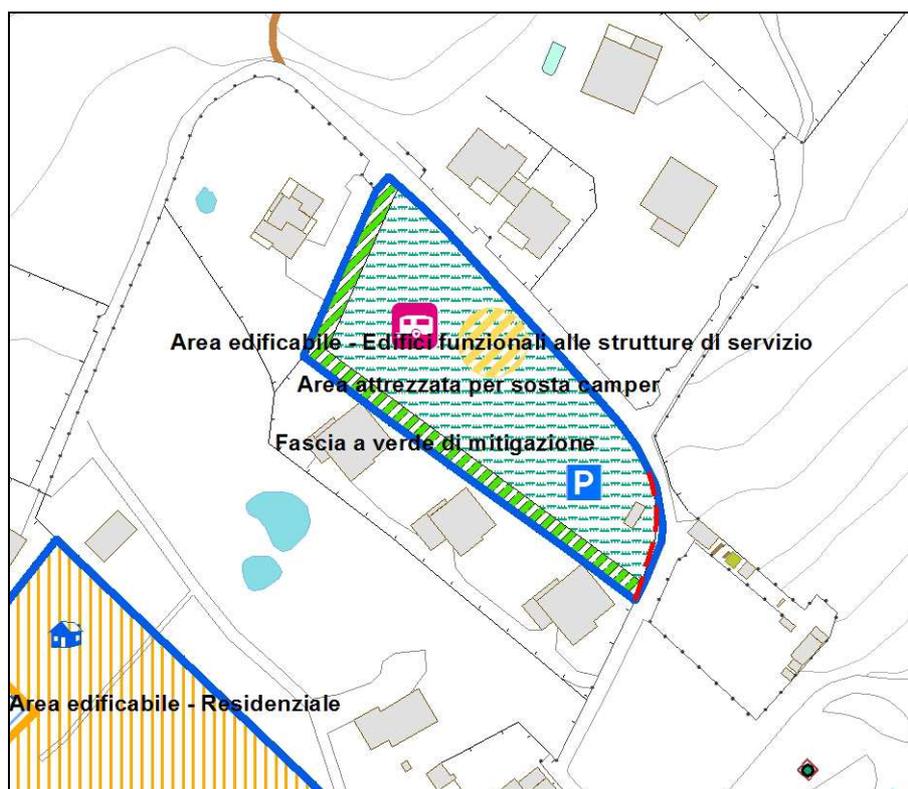
Comabbio e ospitare un punto informativo turistico funzionale alla fruizione del territorio circostante e del Parco del Ticino.

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

- creazione di un'area di sosta adeguatamente attrezzata, dotata di servizi per i turisti quali panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, servizi igienici, camper service per il carico di acqua potabile e lo scarico delle acque usate;
- realizzazione di un punto turistico-informativo (anche punto Parco/APT e Comunale);
- realizzazione di un edificio di servizio integrato con attività ricettiva/ristorazione, con un indice pari a 0.10 mq/mq con possibilità di localizzazione locali per guardianeria;
- adeguata integrazione con la pista ciclopedonale volta a garantire una migliore fruizione delle aree circostanti;
- convenzionamento con il Comune di Vergiate per la gestione dell'area attrezzata, fruibile secondo un interesse collettivo.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

| | |
|--------------------------------|----------|
| Superficie totale dell'Ambito | 4.845 mq |
| - Area edificabile: | 3.980 mq |
| - Fascia verde di mitigazione: | 865 mq |



Destinazioni d'uso:

Nell'area è ammessa esclusivamente la realizzazione, oltre alle piazzole ed alle aree di sosta, di edifici funzionali alle strutture di servizio per l'area attrezzata e del punto informativo, compresi edifici destinati al ristoro e locali di guardianeria.

Capacità edificatoria

In considerazione dell'obiettivo primario di realizzare un polo informativo turistico, ed aree attrezzate per la sosta dei camper.

L'assetto insediativo e le infrastrutture di servizio previste verranno definite dallo specifico progetto concordato/convenzionato con l'Amministrazione comunale.

- L'indice ITs = 0,10 mq/mq
- Hm = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'attuazione degli interventi dovrà essere attuata mediante piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC.

Viabilità e mobilità

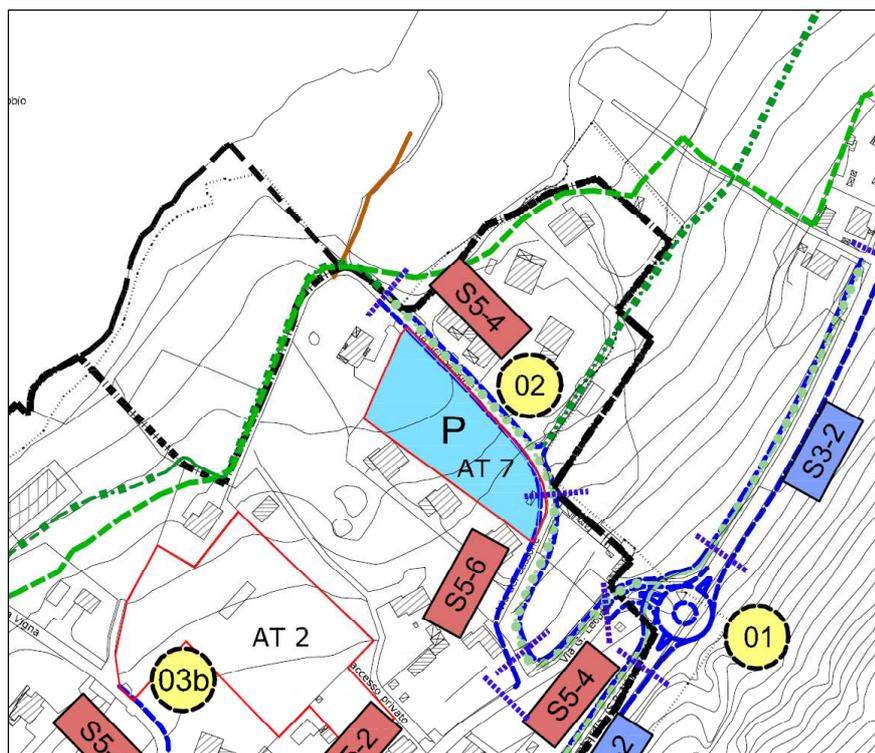
L'area dovrà avere accesso da Via del Sassone ed opportunamente collegato con la pista ciclopeditonale inter-lacuale secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

La via del Sassone dovrà essere adeguata, nel tratto compreso tra via Leopardi e l'attuale arrivo del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale proveniente da Varano Borghi, per assumere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezioneale S5-6.

Dovrà inoltre essere adeguata, per consentire il raccordo in sede propria del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale esistente tra i tratti già realizzati, per assumere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezioneale S5-4.

Entrambi gli adeguamenti sopra descritti saranno a carico dell'intervento, con una eventuale compartecipazione pubblica per la realizzazione della ciclabile nel tratto compreso tra via Leopardi e l'attuale arrivo del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale.

Negli elaborati grafici di PGT relativi alla viabilità (tavola DP C 3_2a) è individuata la sezione tipo di adeguamento di via del Sassone, di cui si riporta stralcio



Standard qualitativo

L'intervento prevede l'adeguamento della Via del Sassone per il fronte interessato dall'ambito.

Dovranno essere previste opportune sistemazione a verde con alberature lungo Via del Sassone e all'interno dell'area al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

Realizzazione di Infopoint secondo modalità da concordare con Enti interessati

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Lago di Comabbio.

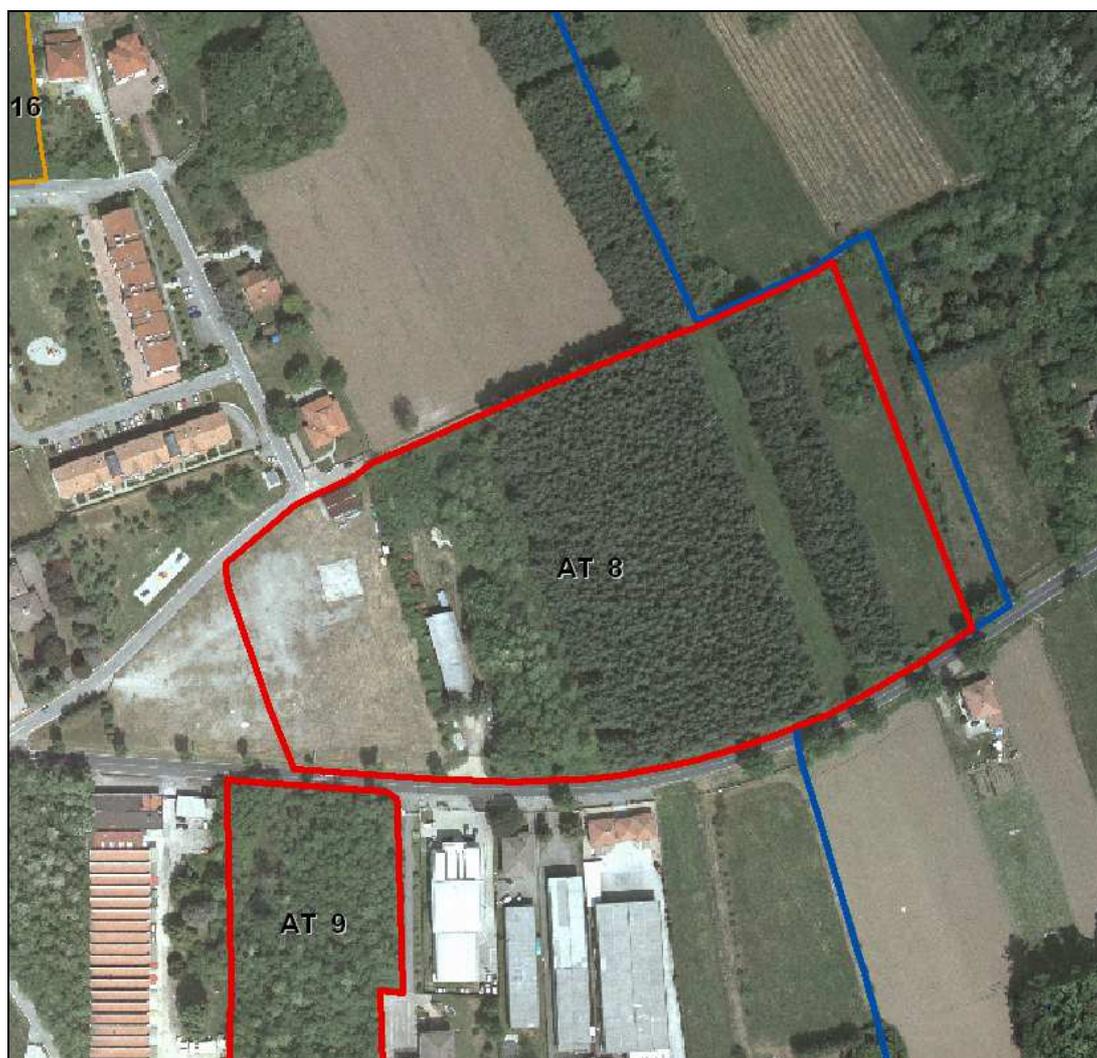
MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- La progettazione delle infrastrutture dei servizi dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc. da verificare secondo le indicazioni riportate nella "Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa" allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).
- La progettazione dovrà mirare ad un rafforzamento della presenza arborea in particolare il fronte di Via del Sassone e le aree attrezzate per i servizi ai turisti.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree di sosta dei camper per una migliore vivibilità dell'area (apposito studio su ombreggiamento).

Ambito di Trasformazione AT 8

Polo sportivo Via di Vittorio Via dei Quadri



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato all'ingresso del centro urbano di Vergiate. E' delimitato a nord dalla strada consorziale dei Quadri, a sud dalla Strada Provinciale n.17 a ovest dalla costruenda Caserma dei Carabinieri e a est confina con la recinzione che delimitava l'ex allevamento di cani denominato "Nobili Nati".

L'area in passato, come si evince dall'ortofoto, era costituita in prevalenza da impianti boschivi, che solo di recente sono stati rimossi, e allo stato attuale si hanno varie destinazioni del suolo quali: incolto, coltivato, prato ecc. Su un lotto dell'area insiste un manufatto (tettoia) adibito a deposito.

L'area si inserisce in una zona completamente urbanizzata costituita da un tessuto insediativo misto, a nord palazzine di natura residenziale mentre a sud edifici utilizzati da attività artigianali.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 39.660 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a verde (prato, incolto, coltivato) 29.080 mq
- Area utilizzata in passato come deposito con la presenza di una tettoia 3.625 mq
- Area residuale della costruenda caserma 6.955 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/E3 - Fattibilità con modeste limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

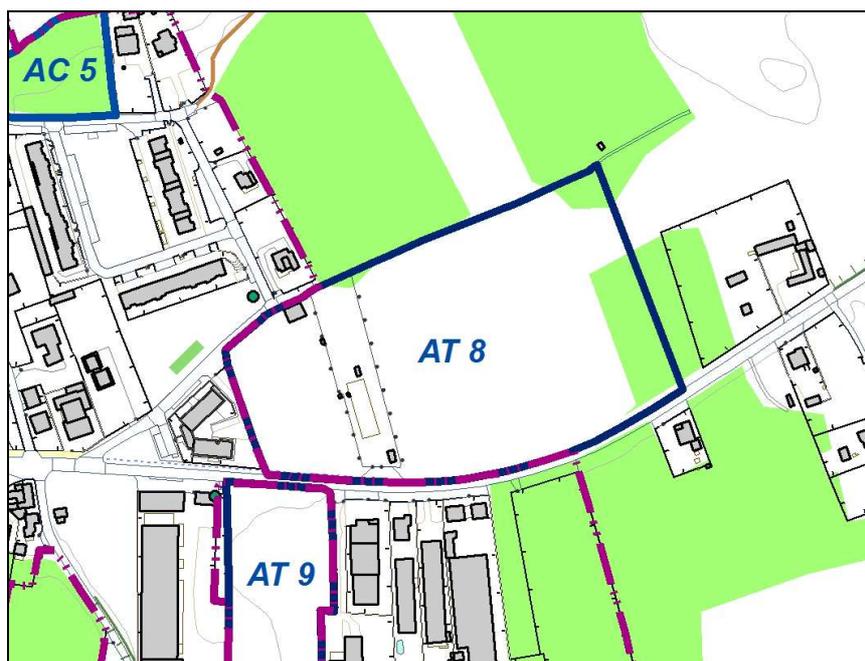
L'ambito è all'interno della Classe III – Aree di tipo misto

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC. .

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.775 mq.



Ambito di Trasformazione AT 8 con Ambiti agricoli PTCP

Stato della pianificazione vigente

Il PRG vigente classifica parte dell'ambito come area Standard e parte come zona C2 Parco del Ticino.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT promuove la realizzazione di un centro sportivo di iniziativa privata, integrato con strutture di natura ricettiva e commerciale.

Attraverso l'attuazione dell'ambito l'Amministrazione comunale intende delocalizzare la struttura sportiva del campo da golf su pista (denominato "Mini-Golf"), attualmente sita nel centro di Vergiate, al fine di garantire una migliore fruizione e ammodernamento dell'impianto stesso.

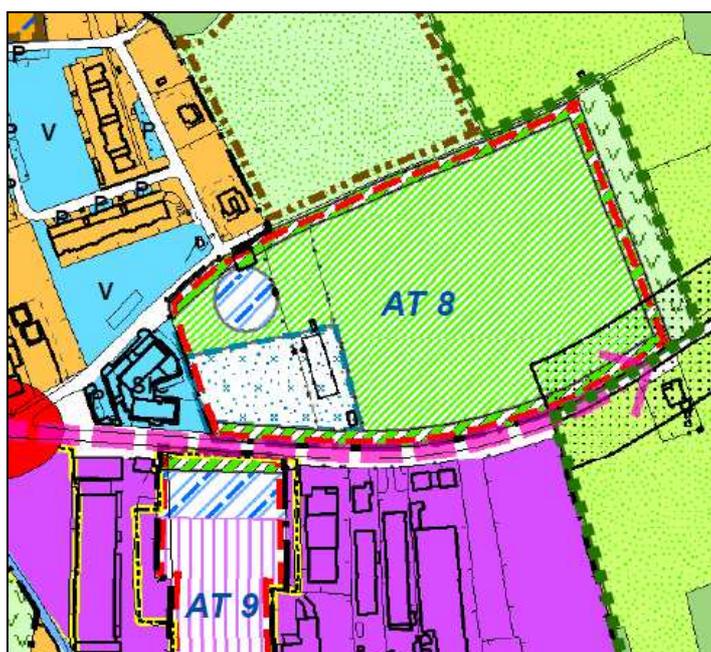
Il progetto prevede, oltre alla spostamento/realizzazione del nuovo "Mini-Golf", la realizzazione di un centro sportivo di natura privata con strutture sia coperte che all'aperto. Il centro privato dovrà prevedere oltre alle agli spazi per le attività sportive adeguati aree a parcheggio e a verde, e garantire una viabilità interna all'ambito.

All'interno del centro sportivo si prevede inoltre l'integrazione con strutture di natura ricettiva e commerciale, direttamente connesse alle attività sportive.

Le strutture di servizio, di interesse pubblico o collettivo (ad es. parcheggi, pubblici esercizi, ecc.), dovranno essere localizzate nella parte ovest dell'area, in prossimità della circonvallazione urbana, e progettate per garantire un'adeguata integrazione funzionale e di servizio con il centro sportivo pubblico.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione paesaggistica e ambientale, localizzata al confine con le aree agricole ed in fronte alla strada provinciale.

La dimensione e la conformazione delle infrastrutture e delle attrezzature previste saranno determinate da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento, che definisca le modalità e gli eventuali lotti di attuazione, garantendo comunque la realizzazione unitaria delle infrastrutture di interesse pubblico, viabilità e i parcheggi, nonché delle fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica



Capacità edificatoria

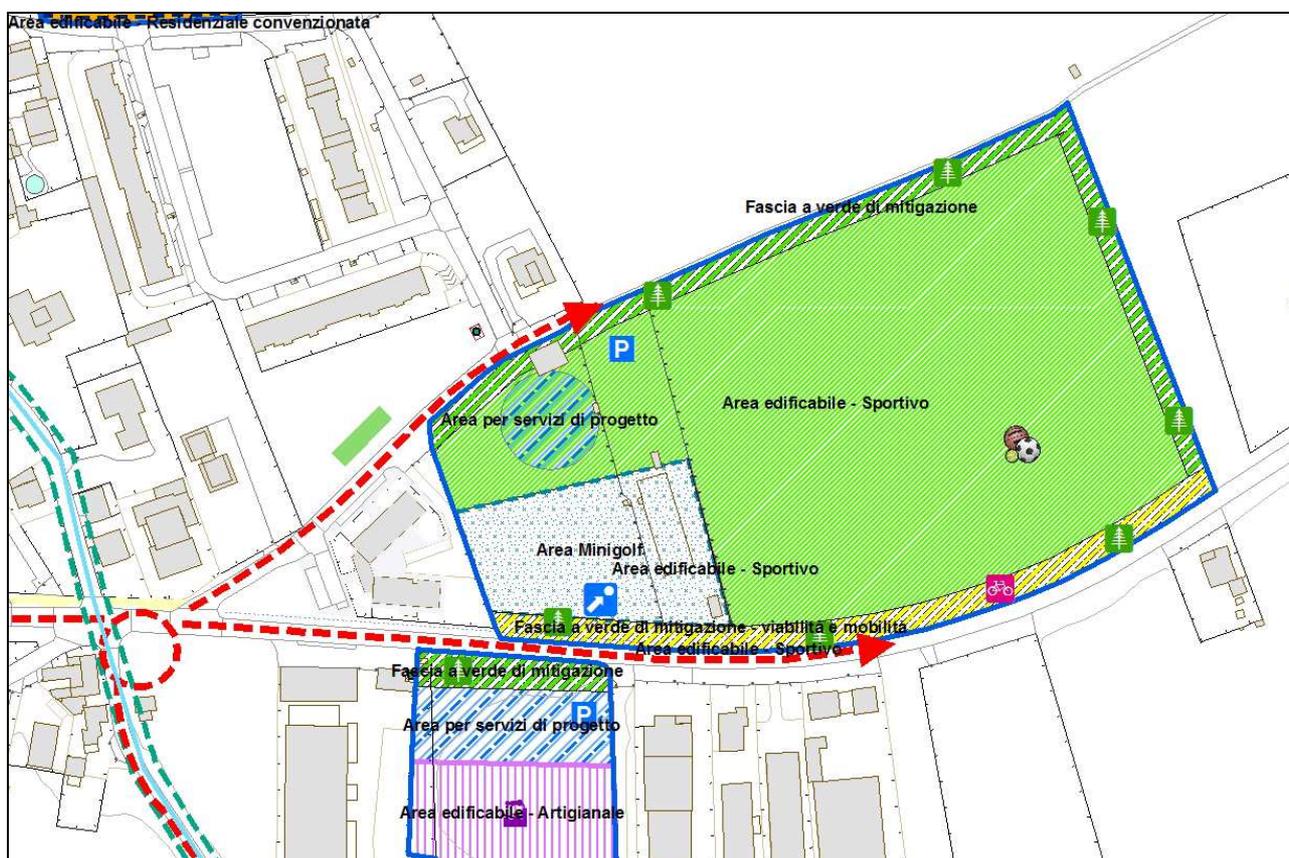
Sono ammesse le destinazioni relative a:

- attrezzature sportive con relativi servizi integrati
- attività ricettive/commerciali complementari al centro sportivo

La capacità edificatoria attribuita è così determinata:

- L'indice Its di base= 0,15 mq/mq
- L'indice Itcp massimo = 0,05 mq/mq
- Hm = 12,00 ml

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità) ed alle aree da conservare a verde, sia verde alberato fruibile che fascia boschiva di mitigazione ambientale lungo il margine est. L'intervento prevede la realizzazione dell'impianto sportivo di Mini-golf, all'interno dell'area di intervento, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori derivati dall'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.



Modalità attuative

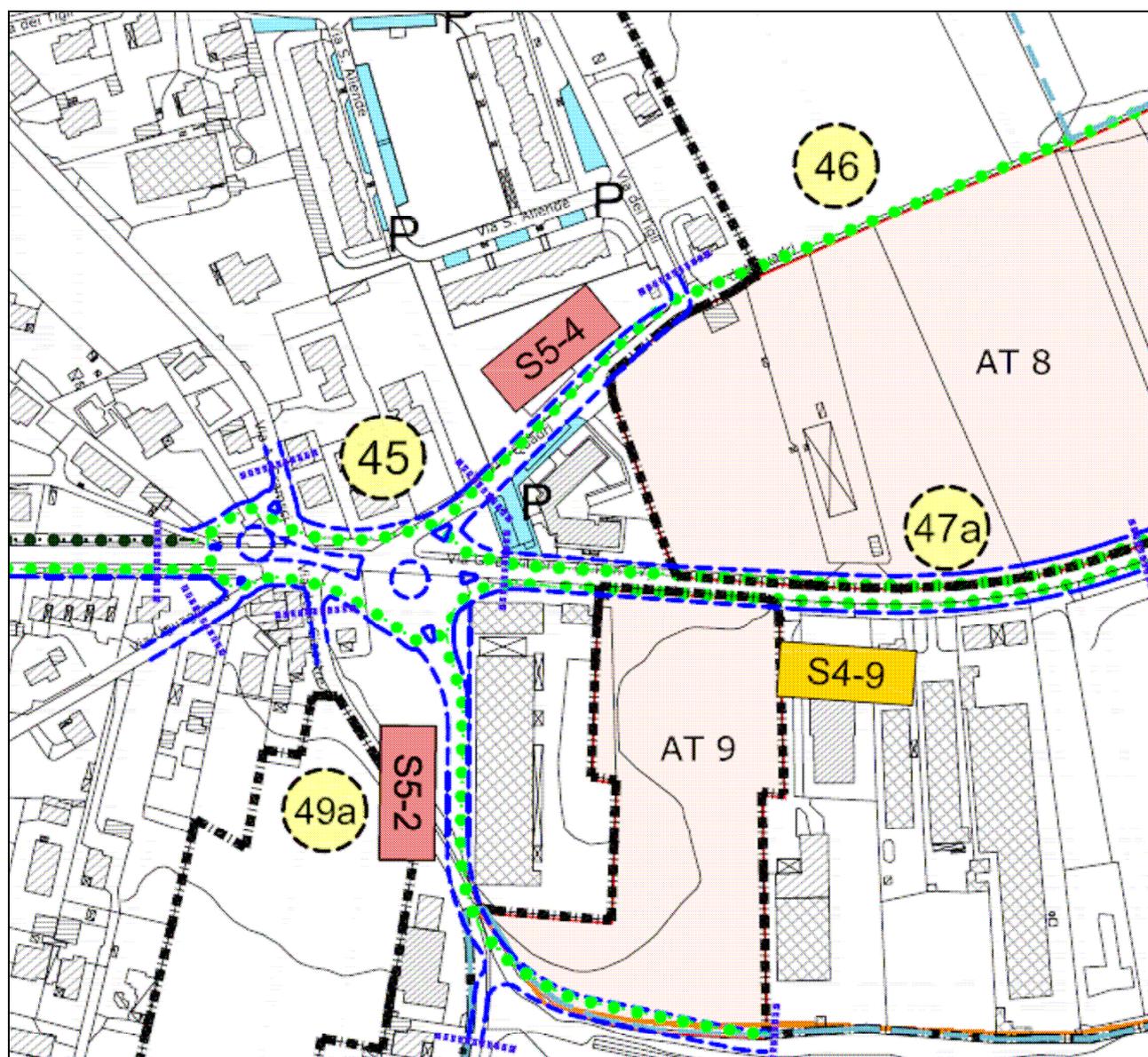
L'intervento di iniziativa privata dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via dei Quadri, per la quale, a carico dell'intervento, si dovrà prevedere la formazione di rotonda compatta in corrispondenza dell'accesso al comparto e la riqualificazione della stessa Via dei Quadri, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezione S5-4 fino all'intersezione con la SP 17. Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a sud del comparto, a margine della via di Vittorio (SP 17), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SP 17 medesima che dovrà assumere caratteristiche di strada di 4° livello con schema sezione S4-8. Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo per l'adeguamento dell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre, da attuarsi mediante formazione di rotonda.

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Di Vittorio e di via dei Quadri, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

Dovranno essere realizzate ad attrezzata aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, localizzate in posizione adeguata.

Dovrà essere realizzata la viabilità relativa alla sistemazione della strada di accesso al comparto.

Dovranno essere realizzati gli interventi di adeguamento stradale per la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale, lungo il fronte di via di Vittorio e le fasce a verde di mitigazione lungo il perimetro dell'area di intervento, secondo lo schema indicativo di progetto.

Le aree destinate al trasferimento delle strutture sportive/ricreative del Minigolf, dovranno interessare un'area di superficie non inferiore a 5.000 mq e dovrà essere garantita la realizzazione del nuovo impianto del Mini-golf.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *"Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

- 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 all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.

Ambito di Trasformazione AT 9

Zona per insediamento artigianale Via di Vittorio



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato lungo la Via G. Di Vittorio e prevede il completamento dell'area attualmente boscata, individuata dal vigente Piano regolatore in zona produttiva di espansione a seguito di convenzione.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 13.640 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area boscata 13.640 mq

In merito alle trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/E3 – Fattibilità geologica con modeste limitazioni

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Reticolo idrico

A sud dell'ambito è presente una fascia di rispetto del reticolo idrico minore del corso d'acqua denominato "Torrente Donda" che prevede una fascia di rispetto di mt 10,00.



Estratto elaborato "Carta dei vincoli" Studio geologico

Vincolo cimiteriale

Non presente.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno della Classe III – Aree di tipo misto

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

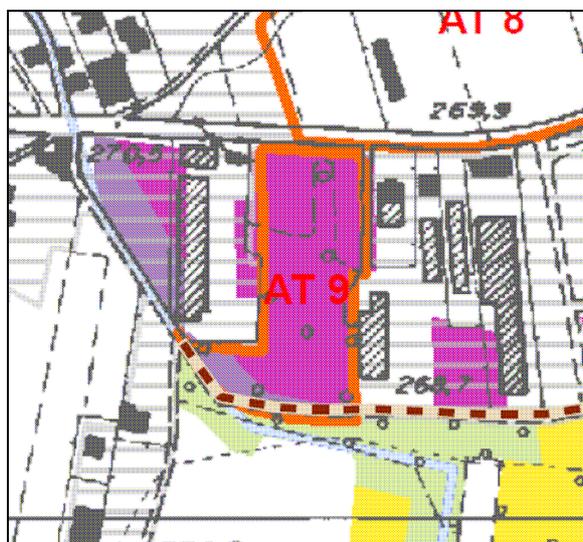
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessato dalla rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 9 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 13.640 mq così suddivise:

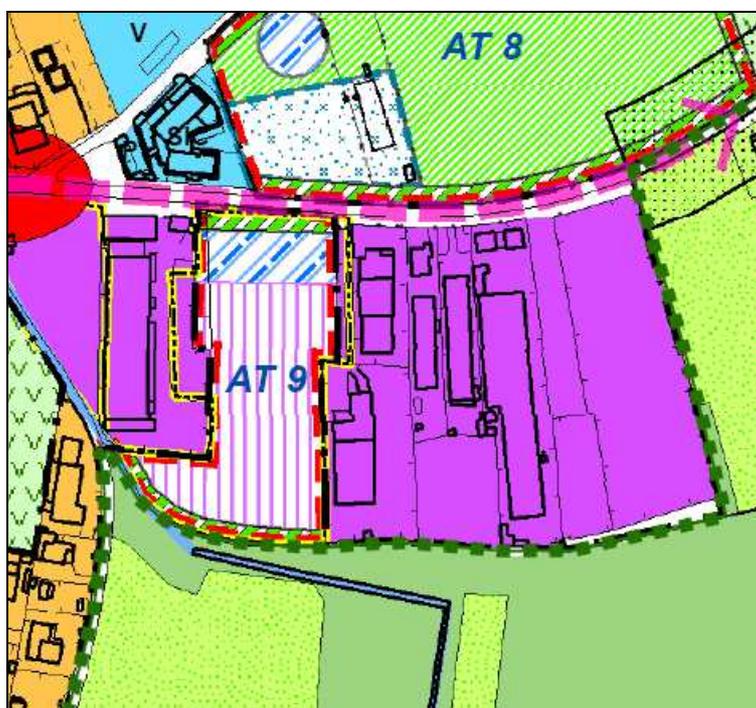
- Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici: 13.640 mq



Ambito di Trasformazione AT 9 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede il completamento del comparto produttivo attraverso l'edificazione dell'area e la contestuale realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, ove possibile in

raccordo alle previsioni insediative in fase di attuazione, assoggettate a pianificazione attuativa, ed all'insediamento esistente, valorizzando le infrastrutture di accesso e le aree a parcheggio.

L'attuazione del comparto, dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

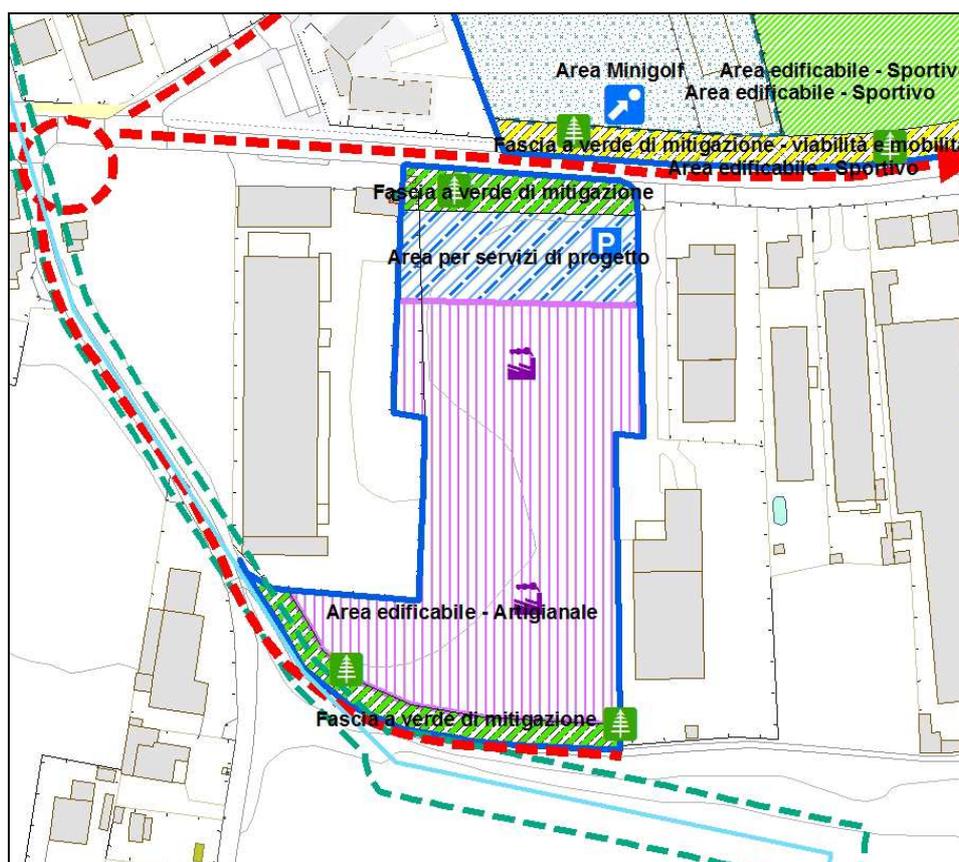
- Realizzazione della fascia per servizi e di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via G. di Vittorio pari a 10,00 mt
- Realizzazione ed asservimento ad uso pubblico di un'area attrezzata destinata ad ospitare i parcheggi e le strutture di servizio di interesse pubblico e/o collettivo per le attività produttive, in misura non inferiore al 20% della S.t. complessiva del comparto
- Realizzazione di una fascia a verde di rispetto del Torrente Donda lungo la strada consortile dei Motti.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito 13.640 mq.

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

- Area edificabile per l'insediamento artigianale 9.550 mq
- Aree attrezzata a servizio dell'attività produttiva 4.090 mq



Destinazioni d'uso

Sono ammesse come funzioni insediabili:

- attività per la produzione di beni e di servizi (RP) e funzioni complementari

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0,40 mq/mq
- L'indice Itcp massimo = 0,10 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità interna al comparto) ed alla mitigazione paesaggistica per quanto riguarda le fasce a verde lungo via di Vittorio e lungo il corso d'acqua, e le aree di rispetto a verde privato.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione: dell'adeguamento previsto per via delle Ginestre e dell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

L'indice ITcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

- $R_c = 50\%$
- $H_m = 12,00 \text{ ml.}$

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Viabilità e mobilità

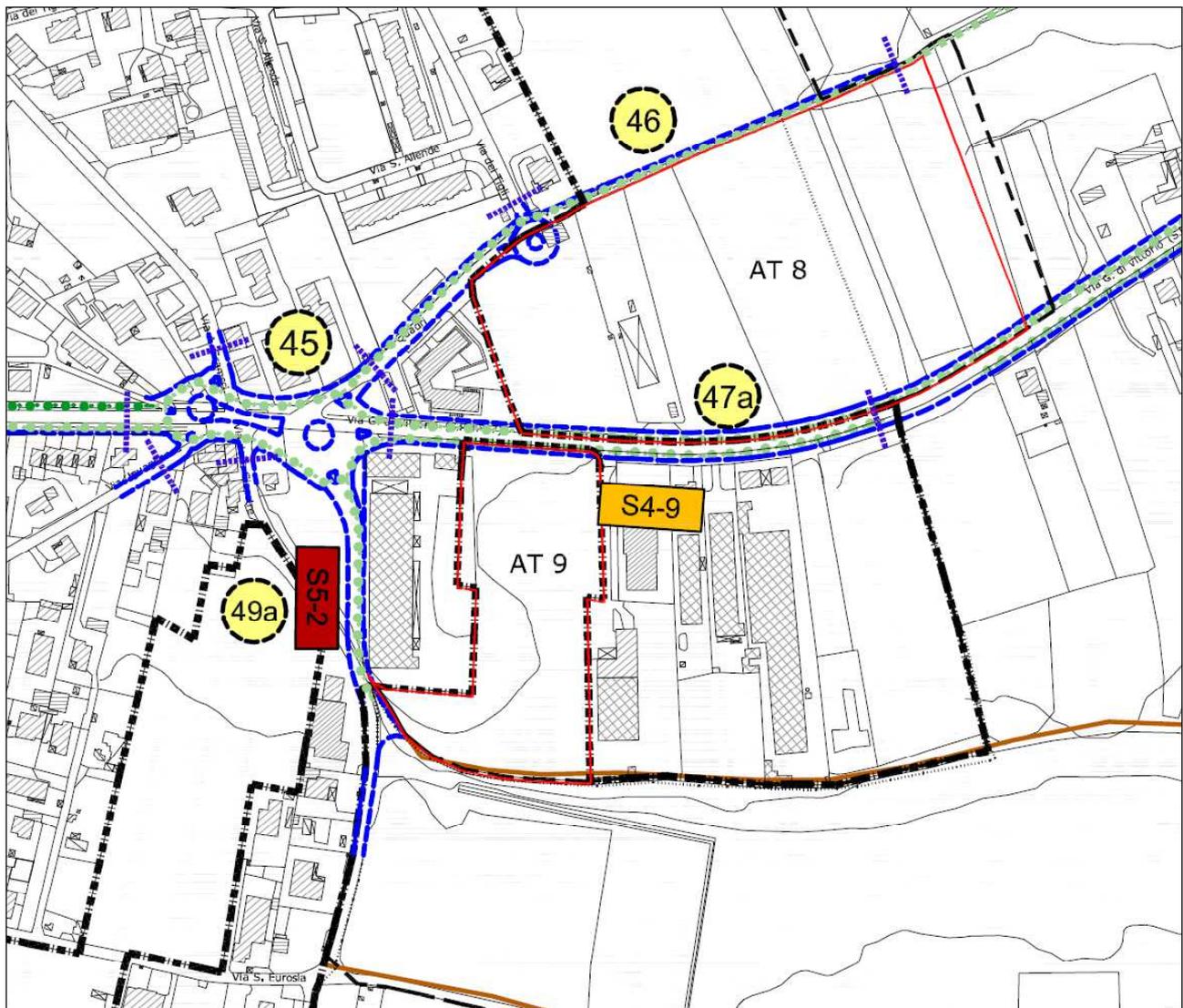
L'area dovrà avere accesso da via di G. di Vittorio, nel senso di marcia, e da via delle Ginestre, per la quale, si dovrà prevederne la deviazione per formare un nuovo raccordo con la SP 17, avente caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-2.

Il nuovo tratto di raccordo dovrà recapitare nell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre, da attuarsi mediante formazione di rotonda, della quale si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a nord del comparto, a margine della via di Vittorio (SP 17), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SP 17 medesima che dovrà assumere caratteristiche di strada di 4° livello con schema sezionale S4-8.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Di Vittorio e di via delle Ginestre, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

All'interno dell'ambito dovrà essere attrezzata e asservita ad uso pubblico area per servizi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui alle prescrizioni generali. Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella "Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa" allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

- 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 all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 10

Ampliamento insediamento industriale Agusta



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato all'interno del complesso produttivo aeronautico della Azienda Agusta Westland spa, tra l'Autostrada A8, la Statale del Sempione SS33 e la SP 47. L'area oggetto di intervento si colloca oltre la pista di atterraggio ed interessa parte del margine dell'area boschiva, compresa tra l'insediamento e l'autostrada, che è parte del sistema di aree boscate tutelate dal Parco del Ticino.

Dati di superficie

Superficie dell'ambito interessato alla trasformazione 55.000 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area boscata 55.000 mq

In merito alle trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267 salvo una piccola parte di circa 700 mq.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/E3 – Fattibilità geologica con modeste limitazioni

Fognatura

L'ambito risulta servito da fognatura.

Zonizzazione acustica

L'ambito è prevalentemente in Classe VI – Aree esclusivamente industriali

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

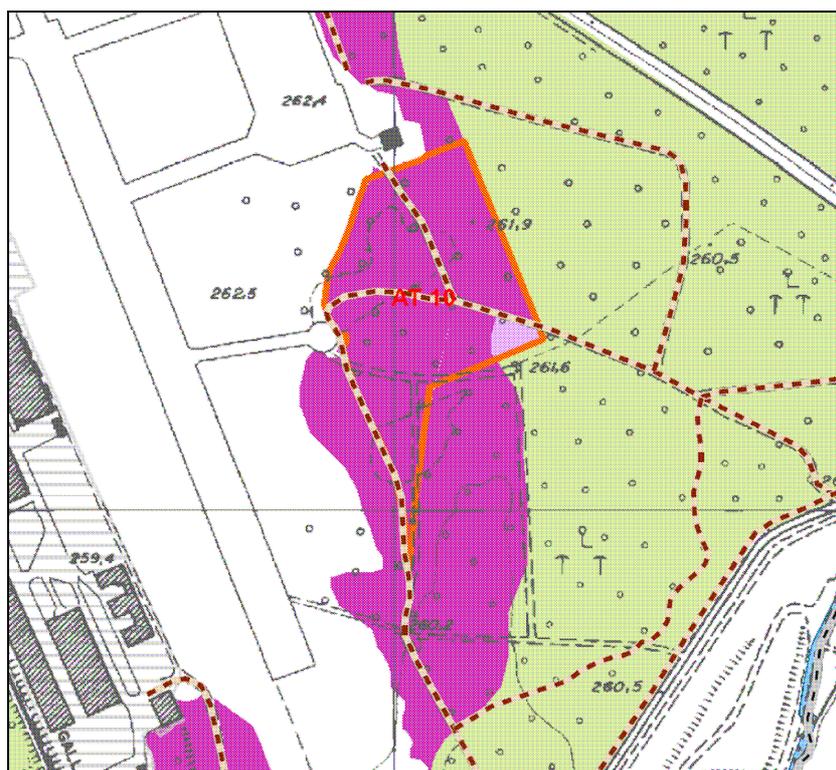
L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Paludi di Arsago.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessato dalla rete ecologica.

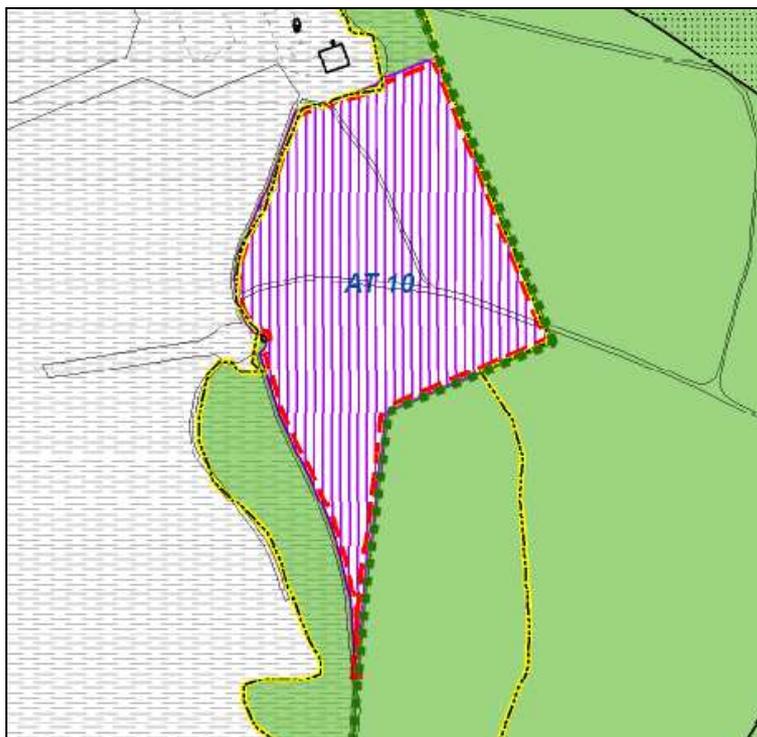
Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 10 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 55.000 mq classificate come Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici.



Ambito di Trasformazione AT 10 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA: Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento è finalizzato ad un progetto generale di sviluppo e riorganizzazione della struttura produttiva esistente connessa al complesso produttivo di Augusta Westland, e prevede la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad ospitare una nuova unità produttiva.

La nuova edificazione si collocherà ad Est della pista aeroportuale, comportando la trasformazione di una parte di area boscata a confine con la zona produttiva.

L'intervento dovrà prevedere delle opere complessive di mitigazione per un adeguato inserimento della nuova struttura e di compensazione attraverso un progetto generale volto a realizzare di migliore qualificazione ambientale del complesso produttivo.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC.

Destinazioni d'uso

Destinazioni produttive e relativi servizi

Capacità edificatoria

Nell'area potranno essere realizzati edifici per una superficie coperta non superiore a 0.50 mq/mq

Modalità attuative

Piano attuativo.

Viabilità e mobilità

La viabilità prevista è quella interna all'ambito, al servizio del comparto produttivo aeronautico e della struttura aeroportuale.

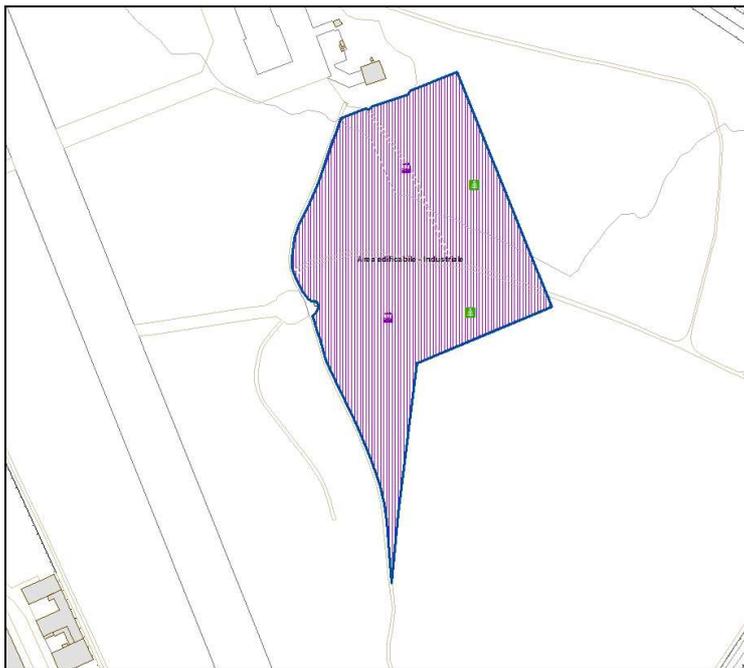
Standard qualitativo

Dovranno essere reperiti o verificati i servizi e le attrezzature pubbliche funzionali all'indotto dalla nuova struttura, sia in termini di parcheggi che di attrezzature per i dipendenti.

La verifica delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche potrà essere effettuato nell'ambito più ampio del complesso produttivo.

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

Dovranno essere garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.



Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Paludi di Arsago.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dovranno essere previsti interventi di miglior qualificazione ambientale a compensazione dell'area a bosco che viene trasformata, secondo le indicazioni contenute nel redigendo Piano di Indirizzo Forestale.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 11.1 e AT 11.2

Completamento commerciale/artigianale Via Sempione



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione localizzato a Sud dell'abitato di Vergiate, lungo la Via Sempione, si sviluppa su due aree, identificate con le sigle AT 11.1 e AT 11.2, comprese tra aree attualmente a destinazione artigianale e residenziale.

Le aree contraddistinte dalla presenza di alberi ad alto fusto quali pini silvestri, sono interessate da formazioni boschive come meglio definite dal PIF.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 22.440 mq

- AT 11.1 15.990 mq
- AT 11.2 6.450 mq

In merito alle trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

Le aree sono comprese in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

Le aree sono vincolate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/E3 – Fattibilità geologica con modeste limitazioni

Fognatura

L'ambito non risulta servito da pubblica fognatura ma è inserito negli agglomerati individuati dall'ATO della Provincia di Varese.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno della Classe IV – Aree di intensa attività umana

Antenne telefonia radiomobile

Nelle vicinanze è presente impianto di telefonia radiomobile

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Brughiera del Vigano.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ed è interessato per circa la metà dalla zona tampone della rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito **11.1** sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 14.315 mq classificate come "Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici".

All'interno dell'Ambito **11.2** sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 5.686 mq classificate come "Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici".

Complessivamente all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT 11 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a:

- Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici: 20.001 mq



Ambito di Trasformazione AT 11 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento del tessuto insediativo lungo la strada statale del Sempione ed interessa un'area libera posta a cerniera tra il centro urbano e le aree boscate.

Il piano, riconoscendo il "Sempione" quale asse commerciale su cui insiste un sistema di attività di servizio per la residenza, prevede il completamento ed il rafforzamento di tale sistema con la realizzazione nell'ambito di trasformazione di edifici a destinazione mista: produttiva (produzione di beni e servizi) e terziario-direzionale, compreso attività commerciali, compatibili con la destinazione produttiva, esteso alle medie strutture di vendita (MSV) con esclusione dell'alimentare.

L'intervento è inoltre finalizzato a migliorare l'accessibilità complessiva del comparto commerciale attraverso la creazione di un asse dedicato e la qualificazione dell'incrocio sulla strada Statale mediante la realizzazione di una rotatoria.

L'area lungo cui si attesta il nuovo asse di collegamento è destinata ad ospitare servizi e concorre all'attuazione dell'intervento mediante meccanismi di perequazione urbanistica.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- realizzare la porzione di viabilità prevista, in parte ricadente all'interno dell'ambito e in parte all'esterno dello stesso, a partire dalla nuova rotatoria all'incrocio con il Sempione fino al perimetro nord-ovest del comparto AT 11.2, al fine di perseguire la formazione della viabilità di arroccamento per gli insediamenti esistenti e previsti lungo l'asse del Sempione, con la partecipazione in concorso con l'AT 12 alla realizzazione della rotatoria;
- realizzare opportune aree a parcheggio e servizi lungo l'asse di accesso su aree da acquisire ed asservire ad uso pubblico cui è attribuita una capacità edificatoria da acquisire con meccanismi di perequazione urbanistica

- cessione all'Amministrazione comunale di parte delle aree edificabili, in ragione del 20% della Superficie territoriale, destinate a nuovi servizi per il comparto o alla delocalizzazione delle strutture produttive del centro urbano
- riqualificare le aree boscate non interessate dall'edificazione creando un margine urbano di qualità garantendo una adeguata misura di mitigazione ambientale
- realizzare tratto fognario di collegamento alla rete comunale

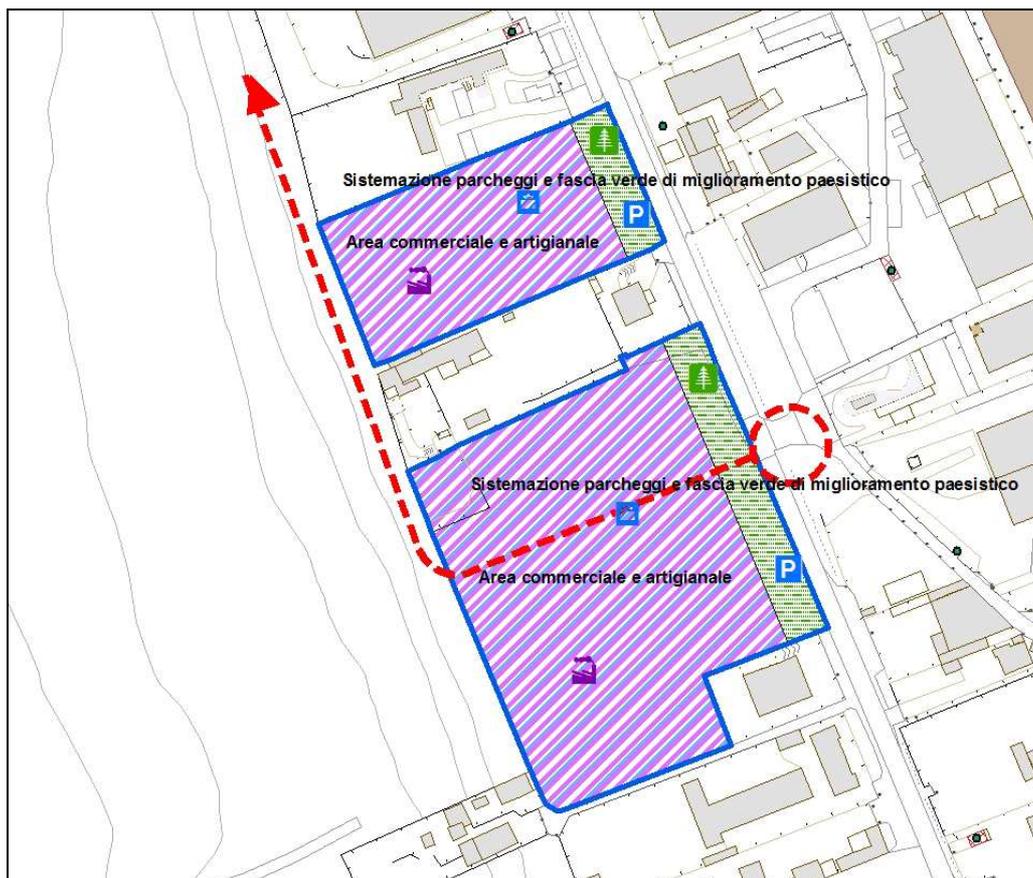
L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità e le indicazioni dettate direttamente dall'Ente Gestore – Parco del Ticino.



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'ambito: 22.440 mq

| | | |
|------------|---------------------------------------|------------------|
| • AT 11.1: | Area edificabile | 14.120 mq |
| | Sistemazione parcheggi e fascia verde | 1.870 mq |
| | <i>Totale</i> | <i>15.990 mq</i> |
| • AT 11.2: | Area edificabile | 5.605 mq |
| | Sistemazione parcheggi e fascia verde | 845 mq |
| | <i>Totale</i> | <i>6.450mq</i> |



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

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni ammesse sono:

- Terziario direzionale;
- Produzione beni e servizi;
- Commerciali non alimentari media strutture MSV per una superficie di vendita complessiva massima per i due comparti non superiore a 1.500 mq.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'intervento insediativo commerciale e artigianale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mq/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità (aree in cessione finalizzate alla realizzazione della rotatoria).

L'indice ITcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori finalizzati alla realizzazione della rotatoria sulla Via Sempione.

- **Rc** = 50%
- **Hm** = 12,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, nonché dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un masterplan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica delle infrastrutture viabilistiche e delle aree pubbliche o di interesse collettivo tenendo conto anche delle aree da cedere all'Amministrazione comunale di parte delle aree edificabili in ragione del 20% della Superficie territoriale.

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, secondo lo schema di massima di suddivisione in due sub-ambiti allegati.

Viabilità e mobilità

Le aree dovranno avere accesso dal nuovo asse di arroccamento alla SS 33 a servizio degli insediamenti produttivi esistenti e di nuova formazione, a carico dell'intervento, si dovrà prevedere la realizzazione della prima parte del medesimo asse stradale, sia per la parte interna al comparto che per la parte che ne lambisce il perimetro verso la zona boschiva.

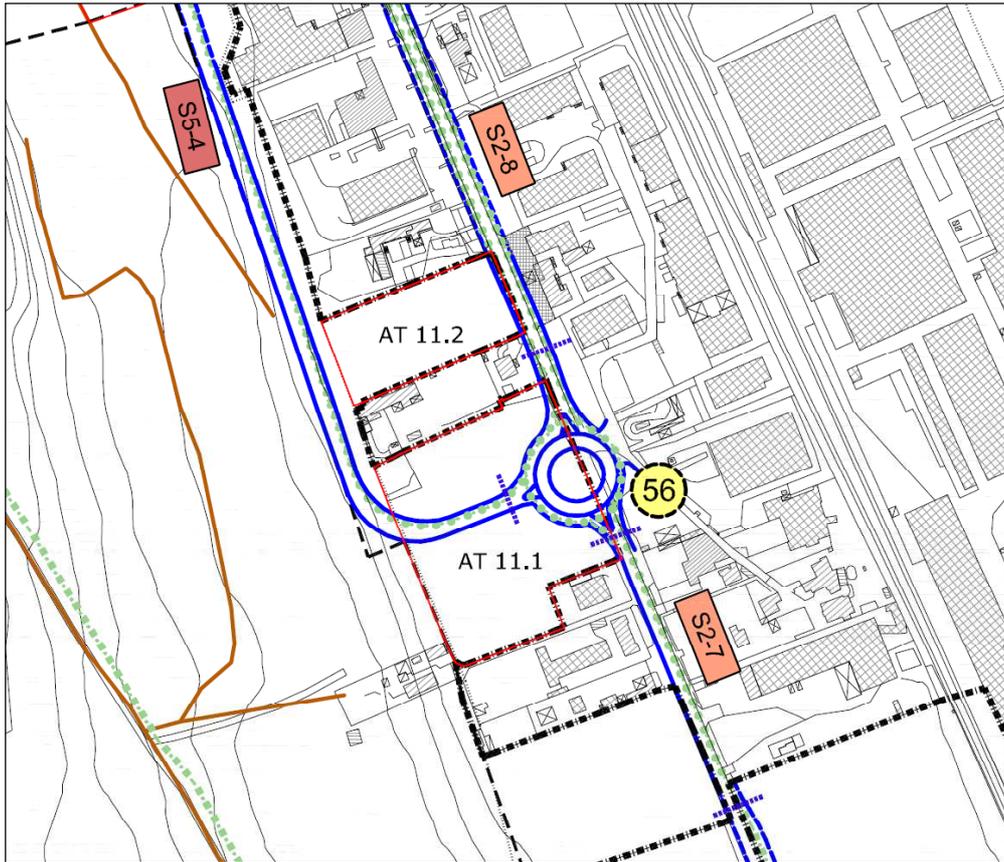
Il nuovo tratto stradale da realizzare dovrà assumere caratteristiche di strada di 5° livello con schema sezionale S5-4.

Il nuovo tratto stradale dovrà recapitare nell'intersezione tra via Sempione (SS 33) / asse di arroccamento / ZA Sempione Est, da attuarsi mediante formazione di rotatoria, della quale si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo in ragione dei diritti edificatori attribuiti con l'indice Itcp.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a est del comparto, a margine della via Sempione (SS 33), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SS 33 medesima che dovrà assumere caratteristiche di strada di 2° livello con schema sezionale S2-8.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla realizzazione del nuovo asse di arroccamento, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada del Sempione.

Realizzazione di parcheggi nel verde secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità e le indicazioni dettate direttamente dall'Ente Gestore – Parco del Ticino.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella "Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa" allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo della viabilità (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari).

- 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.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 12

Completamento commerciale/artigianale Via Sempione



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area oggetto di intervento di trasformazione interessa aree libere prevalentemente boscate e edifici commerciali. E' un'area interclusa posta tra la frazione di Sesona (ad Ovest) e Vergiate (ad Est). L'area è accessibile da Via Treves e da Via Sempione.

In merito alle trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 40.192,00

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - Area verde boscata | 22.778 mq |
| - Superficie area edifici esistenti | 17.414 mq |

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

Per circa mq 1.080 l'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/E3 – Fattibilità geologica con modeste limitazioni

Reticolo idrico

Non presente

Fognatura

L'ambito non risulta servito da pubblica fognatura ma è inserito negli agglomerati individuati dall'ATO della Provincia di Varese.

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito parte all'interno della Classe IV - Aree di intensa attività umana e parte all'interno della Classe III – Aree di tipo misto.

Parco del Ticino

L'area risulta interamente all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Brughiera del Vigano.

Piano Territoriale Regionale – Rete Ecologica Regionale

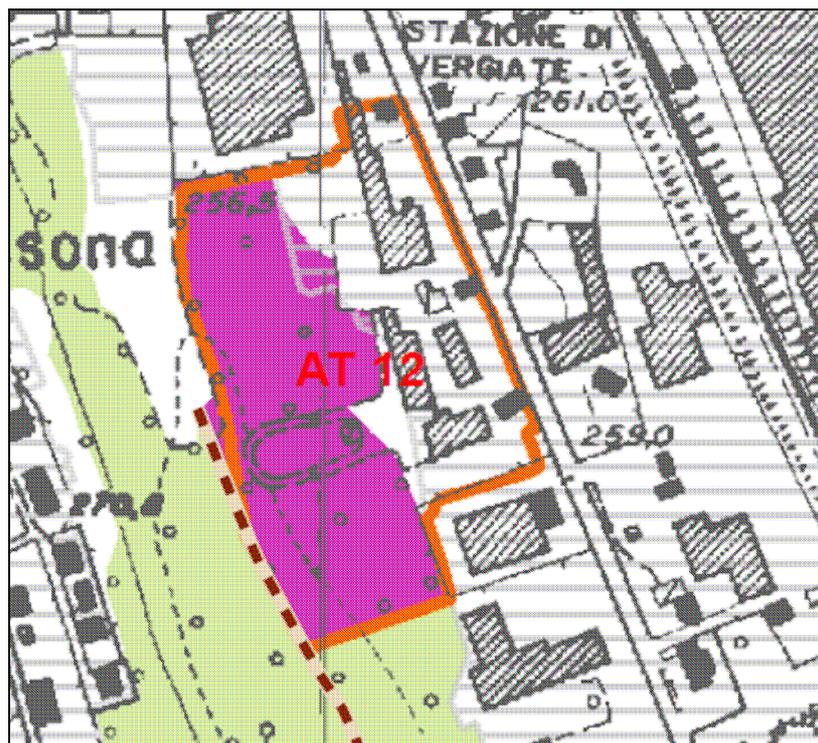
L'area è interessata dal Corridoio Regionale primario ad alta antropizzazione

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli.

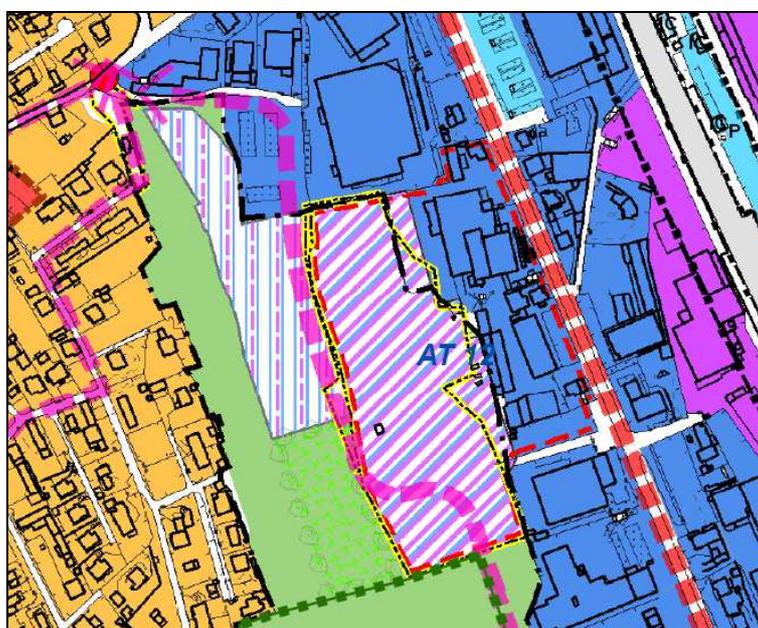
Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 12 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 22.778 mq classificate come Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici.



Ambito di Trasformazione AT 12 con Aree boscate PIF

**PARTE SECONDA:
Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento**



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto alla riqualificazione ed all'ampliamento della struttura commerciale composita oggi esistente. Il PGT persegue la creazione di un polo commerciale connotato quale Grande struttura di vendita (GSV) con una superficie di vendita complessiva non superiore a 10.000 mq. .

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- riqualificazione complessiva del comparto e dell'accessibilità con realizzazione della viabilità di arroccamento sia all'interno del comparto, sia per la porzione che lambisce il perimetro verso la zona boschiva, nonché mediante l'adeguamento della consorziale dei Sassoni fino alla rotonda prevista all'incrocio con la via Treves
- realizzare opportune aree a parcheggio
- realizzazione degli interventi relative alle misure di sostenibilità previste per le realizzazione di GSV prioritariamente finalizzati alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di strutture commerciali nei centri urbani e relative a migliorare l'accessibilità con mobilità dolce alle strutture commerciali
- partecipazione, in concorso con l'AT 11, alla realizzazione della rotonda prevista sulla SS 33 del Sempione all'intersezione con la nuova strada di arroccamento;
- realizzare tratto fognario di collegamento alla rete comunale

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 40.192 mq

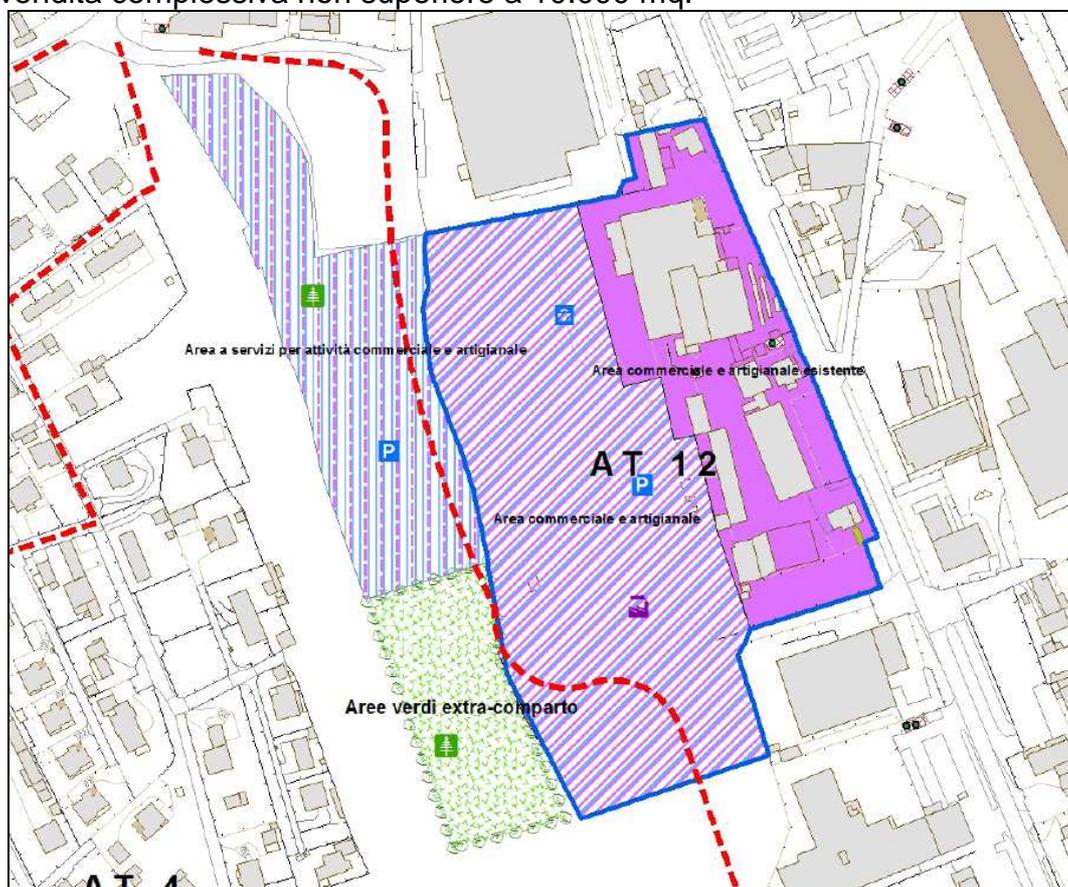
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area edificabile 25.240,00 mq
- Area già edificata 14.952,00 mq
- Area a servizi e verde extra comparto 19.285,00 mq

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni ammesse sono:

- Terziario direzionale
- Produzione di beni e servizi
- Commerciali non alimentari Grande struttura di vendita (GSV) con una superficie di vendita complessiva non superiore a 10.000 mq.



Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'intervento insediativo commerciale e artigianale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq relativo all'area edificabile destinata all'ampliamento
- La capacità edificatoria del comparto esistente è pari alla S.I.p. esistente
- L'indice ITd derivato = 0,10 mq/mq

A tale capacità edificatoria complessiva potrà essere aggiunta quella derivata dall'area a parcheggi confinante con il comparto, e dell'area a verde extra comparto, pari a 1.928,50 mq, qualora l'intervento di sistemazione complessiva sarà esteso a tali aree per la realizzazione dei servizi necessari al comparto.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| - Area a parcheggio | 12.935 mq |
| - Area verde extra-comparto | 6.350 mq |

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree a servizi e viabilità interni all'area edificabile.

Il PGT prevede la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria assegnata all'area a parcheggi confinante ed alle aree verdi, pari a ltd 0,10 mq/mq, qualora l'attuazione dell'ambito preveda per la realizzazione dei servizi necessari all'intervento la realizzazione del parcheggio e alla riqualificazione delle aree a verde nell'area confinante.

- **Rc** = 40%
- **Hm** = 12,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 7,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, nonché dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un masterplan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica delle infrastrutture viabilistiche 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.

In assenza di piano attuativo sarà possibile realizzare interventi sui fabbricati esistenti di manutenzione, restauro e ristrutturazione, senza ampliamento.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità e le indicazioni dettate direttamente dell'Ente Gestore – Parco del Ticino.

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla realizzazione del nuovo asse di arroccamento, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.

Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico commisurate alla dimensione dell'intervento secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, nonché gli interventi di mitigazione ambientale previsti per l'ambito.

La realizzazione dei parcheggi dovrà essere sviluppata in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità e le indicazioni dettate direttamente dell'Ente Gestore – Parco del Ticino.

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *“Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo della viabilità (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari).
- 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.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Ambito di Trasformazione AT 13

Nuovo insediamento ricettivo/commerciale Via Sesto Calende



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 tracciato dell'autostrada A9, in prossimità di un insediamento produttivo esistente, oltre che di un'area a destinazione ricettiva. L'Ambito risulta caratterizzato dalla presenza di un'area boscata, ed è accessibile da via Sesto Calende, se provenienti dalla frazione di Sesona, e dalla S.S.33 del Sempione.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 4.770 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area verde boscata 4.770 mq

In merito alle trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica la maggior parte dell'area in Classe di Fattibilità 2/E2 - Fattibilità con modeste limitazioni.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe IV - Aree di intensa attività umana e all'interno della fascia di pertinenza acustica della infrastruttura autostradale.

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

Piano Territoriale Regionale – Rete Ecologica Regionale

L'area è interessata dal Corridoio Regionale primario ad alta antropizzazione

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessata dalla fascia tampone della rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 13 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 3.423 mq classificate come Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici.



PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira alla realizzazione di una struttura destinata alla fruizione turistico-ricettiva in corrispondenza dell'originario accesso all'autostrada nelle cui vicinanze è già presente una struttura ricettiva (ristorante/pizzeria) in una condizione generale poco qualificata sia sotto il profilo insediativo che ambientale.

Il PGT propone una riqualificazione dell'intera zona attraverso l'edificazione, all'interno dell'ambito, di una nuova struttura destinata ad ospitare le funzioni turistico/ricettive oltre alla riconversione delle aree ed edifici esistenti limitrofi al fine di realizzare un centro di servizio attrezzato per la sosta di veicoli e mezzi pesanti in prossimità dello svincolo autostradale di Vergiate.

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

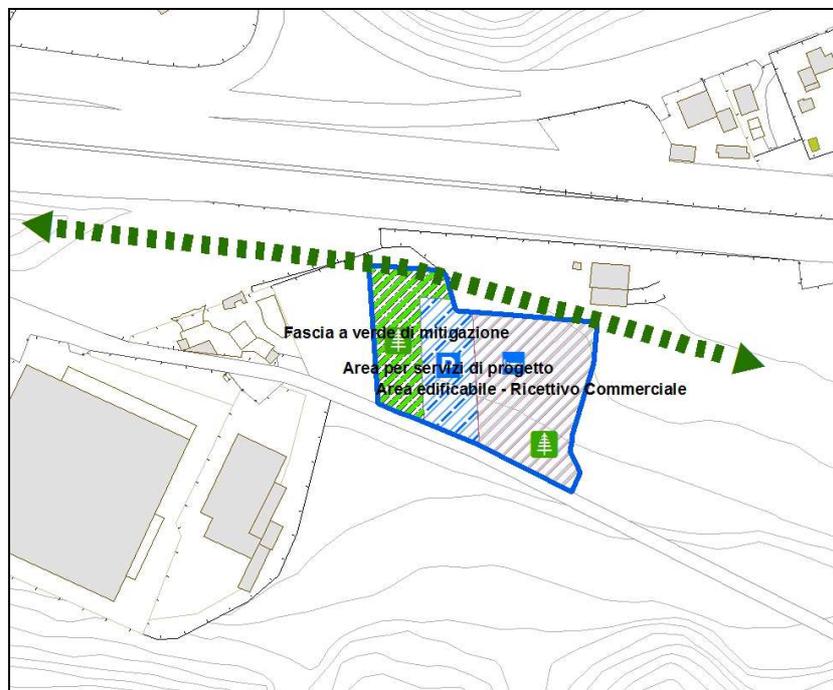
- Riqualificazione dell'intera zona attraverso la realizzazione di un edificio destinato ad ospitare funzioni turistico-ricettive e la riconversione degli edifici esistenti e delle aree libere, in prossimità della stessa, funzionali alla creazione di un'area attrezzata per la sosta di veicoli e mezzi pesanti quale servizio di interesse collettivo (convenzionata con l'AC)
- Sistemazione e completamento della viabilità di accesso (compresa la porzione della Via Sesto Calende) finalizzata alla formazione di un'adeguata accessibilità dell'area, degli insediamenti esistenti e delle nuove strutture;
- Riqualificazione delle aree boscate nell'intorno del nuovo complesso sia a nord, verso il confine con l'autostrada, sia a sud e sud ovest verso gli insediamenti produttivi esistenti quale barriera vegetale di mitigazione ambientale che acustica
- Garantire una adeguata dotazione di verde a corredo delle aree di sosta e della viabilità



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie dell'Ambito destinata ad ospitare le nuove strutture ricettive mq 4.770

Superficie interessata alla realizzazione di aree verdi e di un centro servizi attrezzato per la sosta di veicoli e mezzi pesanti mq 3.670



Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente attrezzature turistico/ricettive (TR):

- Destinazioni d'uso principali turistico/ricettive (TR – albergo, motel, etc) con le relative funzioni complementari (Bar, ristorante, tavola calda, etc).

Capacità edificatoria

Indice I_{ts} di base 0.20 mq/mq

- **R_c** = 30%
- **H_m** = 10,00 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 10,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalla nuova viabilità pubblica 10,00 ml.

Modalità attuative

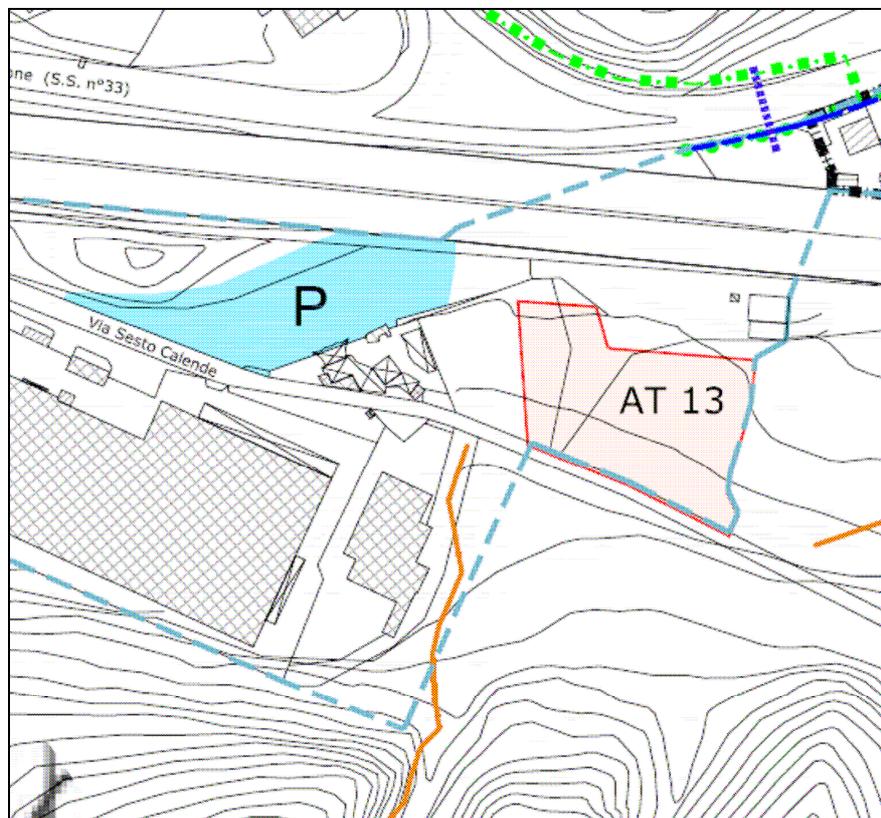
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità

Riqualificazione di porzione di Via Sesto Calende a ridosso dell'area in oggetto.

Dovranno inoltre essere realizzate nuove viabilità di accesso dalla Via Sesto Calende sia per il nuovo complesso turistico/ricettivo sia per l'area attrezzata per veicoli/autocarri

Lungo il margine sud del comparto, lungo la via Sesto Calende, dovrà essere garantita la possibilità di realizzare la riqualificazione della sede stradale medesima, che dovrà assumere caratteristiche di strada di 5° livello con schema sezionele S5-1. Lo schema di viabilità relativo al comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

Realizzazione di un'area attrezzata per la sosta di veicoli e mezzi pesanti e riqualificazione dei fabbricati esistenti a servizio dell'area di sosta, quale struttura di interesse collettivo, come previsto nel Piano dei Servizi.

Dovranno essere realizzati gli interventi di sistemazione a verde indicati negli obiettivi generali e di mitigazione ambientale di cui al punto successivo

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture ricettive

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza per le ricadute sulla rete Ecologica Regionale secondo le modalità e le indicazioni dettate direttamente dall'Ente Parco del Ticino.

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. da verificare secondo le indicazioni

riportate nella *“Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

L'edificio dovrà inserirsi correttamente rispetto alla morfologia del suolo minimizzando scavi e sbancamenti

- Riqualificazione delle aree boscate nell'intorno all'insediamento a formazione di una fascia tra l'autostrada e l'insediamento quale barriera vegetale e adeguata dotazione di verde a corredo delle aree di sosta e della viabilità.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ATR | | | | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|----------------------|
| AMBITO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | Its (mc/mq) | Volume Its (mc) | Itcp (mc/mq) | Volume Itcp (mc) | Volume Its+Itcp (mc) |
| AT1 | EDIFICABILE | 15,560.00 | 0.3 | 4,668.00 | 0.1 | 1,556.00 | 6,224.00 |
| AT1 | AREA SERVIZI E VERDE | 8,800.00 | 0.3 | 2,640.00 | | | 2,640.00 |
| | TOTALE | 24,360.00 | | 7,308.00 | | 1,556.00 | |
| AT2 | EDIFICABILE | 7,230.00 | 0.3 | 2,169.00 | 0.1 | 723.00 | 2,892.00 |
| AT2 | AREA SERVIZI E VERDE | 2,570.00 | 0.3 | 771.00 | | | 771.00 |
| | TOTALE | 9,800.00 | | 2,940.00 | | 723.00 | |
| AT3 | EDIFICABILE | 8,530.00 | 0.3 | 2,559.00 | 0.1 | 853.00 | 3,412.00 |
| | TOTALE | 8,530.00 | | 2,559.00 | | 853.00 | |
| AT4 | EDIFICABILE | 12,370.00 | 0.3 | 3,711.00 | 0.1 | 1,237.00 | 4,948.00 |
| AT4 | AREA SERVIZI E VERDE | 4,920.00 | 0.3 | 1,476.00 | | | 1,476.00 |
| | TOTALE | 17,290.00 | | 5,187.00 | | 1,237.00 | |
| AT5 | EDIFICABILE RES | 9,440.00 | 0.5 | 4,720.00 | | 0.00 | 4,720.00 |
| | TOTALE | 9,440.00 | | 4,720.00 | | 0.00 | |
| AT6.1 | EDIFICABILE | 4,485.00 | 0.3 | 1,345.50 | 0.1 | 448.50 | 1,794.00 |
| AT6.2 | EDIFICABILE | 1,600.00 | 0.3 | 480.00 | 0.1 | 160.00 | 640.00 |
| | TOTALE | 6,085.00 | | 1,825.50 | | 608.50 | |
| | TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE | 59,215.00 | | | | | VOLUME TOTALE |
| | TOTALE AREA SERVIZI E VERDE | 16,290.00 | | | | | |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICO/RICETTIVO | | | | | |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------------|-----------------|
| AMBITO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | Its (mq/mq) | Superficie Its (mq) | Superficie (mq) |
| AT7 | EDIFICABILE | 4,845.00 | 0.1 | 484.50 | |
| | TOTALE | 4,845.00 | | | 484.50 |
| AT13 | EDIFICABILE | 4,770.00 | 0.2 | 954.00 | |
| | TOTALE | 4,770.00 | | | 954.00 |
| | TOTALE SUPERFICIE | 9,615.00 | | | 1,438.50 |
| | | | | SLP TOTALE | |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------|----------------------|--------------------------|
| AMBITO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | Its (mq/mq) | Superfici Its (mq) | Itcp (mq/mq) | Superficie Itcp (mq) | Superficie Its+Itcp (mq) |
| AT9 | EDIFICABILE | 9,550.00 | 0.4 | 3,820.00 | 0.1 | 955.00 | 4,775.00 |
| AT9 | AREA SERVIZI E VERDE | 4,090.00 | 0.4 | 1,636.00 | | | 1,636.00 |
| | TOTALE | 13,640.00 | | 5,456.00 | | 955.00 | |
| AT10 | EDIFICABILE | 55,000.00 | 0.5 | 27,500.00 | | 0.00 | 27,500.00 |
| | TOTALE | 55,000.00 | | 27,500.00 | | 0.00 | |
| | TOTALE SUPERFICIE PRODUTTIVA | 64,550.00 | | | | | SLP TOTALE |
| | TOTALE AREA A VERDE | 4,090.00 | | | | | |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE CENTRO SPORTIVO - SERVIZI PRIVATI | | | | | |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|----------------------|-----------------|
| AMBITO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | Its (mq/mq) | Superficie Itcp (mq) | Superficie (mq) |
| AT8 | EDIFICABILE SPORT | 39,660.00 | 0.15 | 0.05 | 7,932.00 |
| | | | | SLP TOTALE | 7,932.00 |

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------|----------------------|-------------------------------|
| AMBITO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | Its (mq/mq) | Superfici Its (mq) | Itcp (mq/mq) | Superficie Itcp (mq) | Superficie Its+Itcp+Itld (mq) |
| AT11.1 | EDIFICABILE | 14,120.00 | 0.5 | 7,060.00 | 0.1 | 1,412.00 | 8,472.00 |
| AT11.1 | AREA SERVIZI E VERDE | 1,870.00 | 0.5 | 935.00 | | | 935.00 |
| AT11.2 | EDIFICABILE | 5,605.00 | 0.5 | 2,802.50 | 0.1 | 560.50 | 3,363.00 |
| AT11.2 | AREA SERVIZI E VERDE | 845.00 | 0.5 | 422.50 | | | 422.50 |
| | TOTALE | 22,440.00 | | 11,220.00 | | 1,972.50 | |
| AT12 | EDIFICABILE | 25,240.00 | 0.5 | 12,620.00 | | 0.00 | 12,620.00 |
| AT12 | AREE A SERVIZI EXTRA COMPARTO (Itld) | 19,285.00 | | | 0.1 | 1,928.50 | 1,928.50 |
| | TOTALE | 44,525.00 | | 12,620.00 | | 1,928.50 | |
| | TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 44,965.00 | | | | | SLP TOTALE |
| | TOTALE AREA SERVIZI E VERDE | 2,715.00 | | | | | |
| | AREE A SERVIZI EXTRA COMPARTO | 19,285.00 | | | | | |

| AREE A SERVIZI DI PROGETTO - PEREQUAZIONE | | | | | | | |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------|------------------|-------------|----------|--|
| AMBITO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | Itcp (mc/mq) | Volume Itcp (mc) | Volume (mc) | | |
| AS1 | EDIFICABILE - AT2 | 3,050.00 | 0.3 | 915.00 | | | |
| AS2 | EDIFICABILE - AT5 | 1,815.00 | 0.5 | 907.50 | | | |
| | TOTALE | 4,865.00 | | | | 1,822.50 | |
| | | | | VOLUME TOTALE | | 1,822.50 | |

