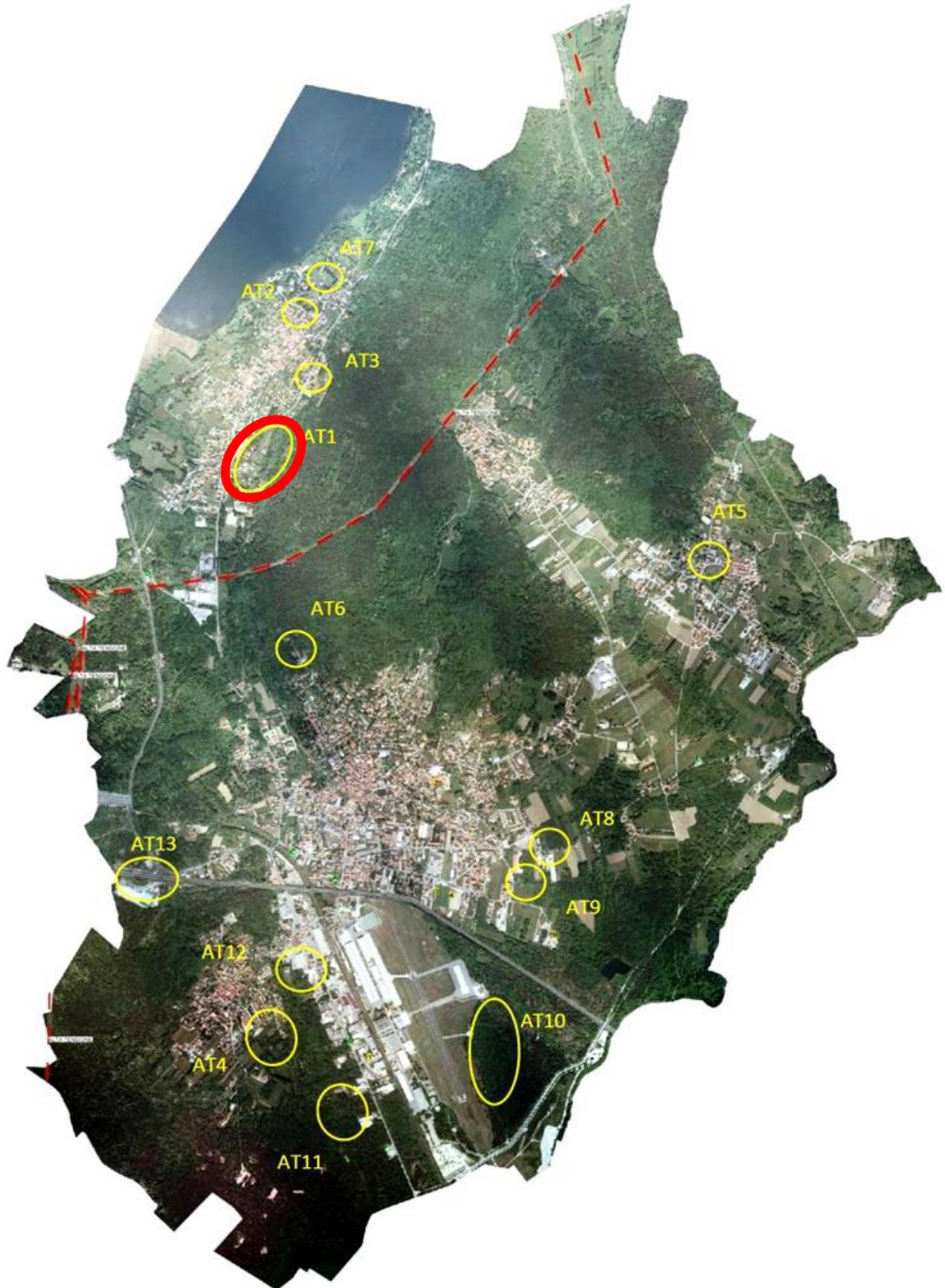


## 4.2 Valutazione dei singoli Ambiti di Trasformazione

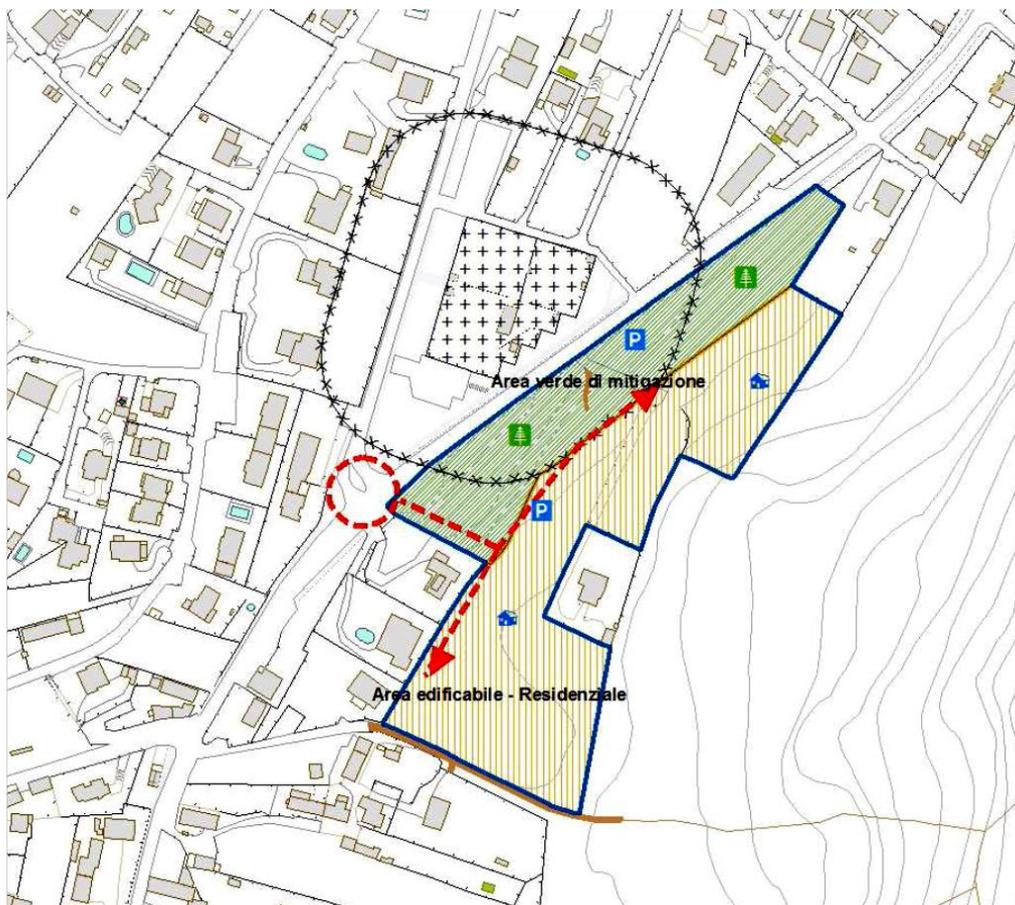


## Ambito di Trasformazione AT 1

*Completamento residenziale Via Lombardia*



## AT 1: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



### 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.

### 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 rotonda.
- 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 riqualificazione e il rafforzamento dell'area boscata esistente lungo Via Lombardia.

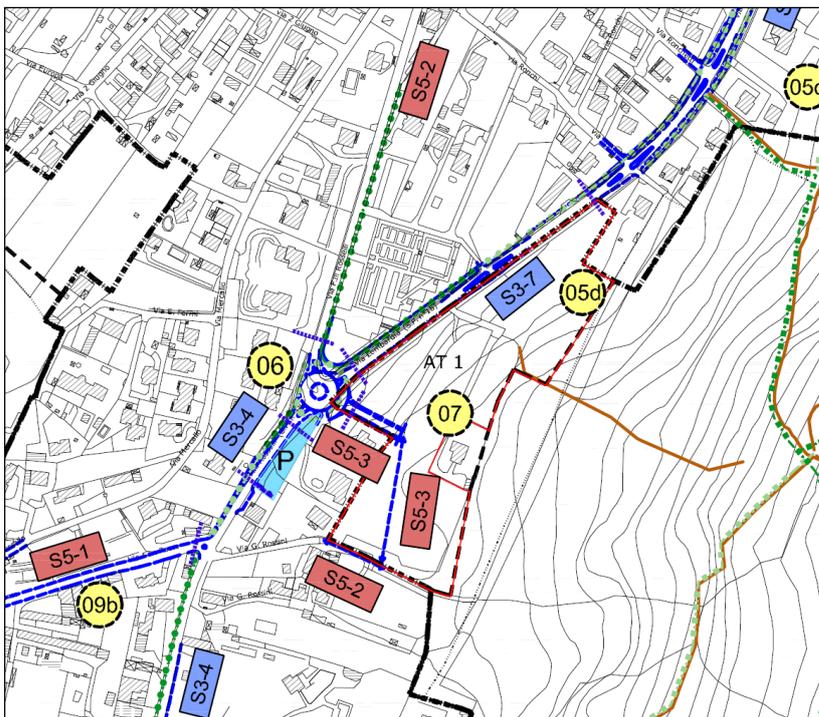
Realizzazione di parcheggi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

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.



## AT 1: VALUTAZIONI



<b>Inquadramento</b>	
<p>Il PRG vigente classifica l'ambito come area E agricola soggetta in parte a vincolo cimiteriale. 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.</p>	
<b>Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata</b>	
<b>Idrogeologico</b>	L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.
<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'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.
<b>Geologico</b>	L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B1 - Fattibilità con consistenti limitazioni.
<b>Vincolo cimiteriale</b>	Parte dell'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.
<b>Zonizzazione acustica</b>	L'ambito è all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC.
<b>Proposta di PIF</b>	All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 7.700 mq, classificata come "Superficie boscata – trasformazioni urbanistiche".
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Intervento a bassa densità edilizia
- Area di buon accesso e già servita da reti infrastrutturali

### Punti di debolezza

- Consumo e impermeabilizzazione di suolo
- Area in larga parte prativa
- Area in parte boscata, classificata come “superficie boscata trasformabile” PIF
- Area sottoposta a vincolo paesaggistico
- Fattibilità geologica con consistenti limitazioni
- Fascia di rispetto cimiteriale

### Opportunità

- Formazione di un sistema di viabilità con attestazione su via Lombardia e riqualificazione dell’intersezione esistente di accesso al centro di Corgeno, con la realizzazione di una rotatoria
- Realizzazione di aree parcheggio pubblico o di uso pubblico Definizione di un margine urbano definito, verso la via Lombardia, caratterizzato da una fascia 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

### Rischi

- Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni al margine urbano

## RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 1
Perdita di suolo	-
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/-
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	x/-
Interferenza sulla connettività, frammentazione rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	X
Consumo energetico	X
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo unità ecosistemiche sensibili, sofferenze specie e danno per salute animale/vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Disturbo delle specie animali sensibili	x/o
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x/o
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x/o
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con maggiori impatti complessivi	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.).Rischio "Seveso".	o

## MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano".

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

1. la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo "Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"),
2. 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.
3. 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**,

4. occorrerà limitare il più possibile l'**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell'intervento,
5. 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; tale fascia di mitigazione ambientale dovrà essere piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto in misura non inferiore a triplo filare secondo le modalità ammesse dal nuovo codice della strada, ovvero con alberi ad alto fusto posti ad una distanza dal nastro asfaltato non inferiore alla loro altezza di massimo accrescimento
6. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come **aree di sosta "verdi"** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità,
7. 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,
8. 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.

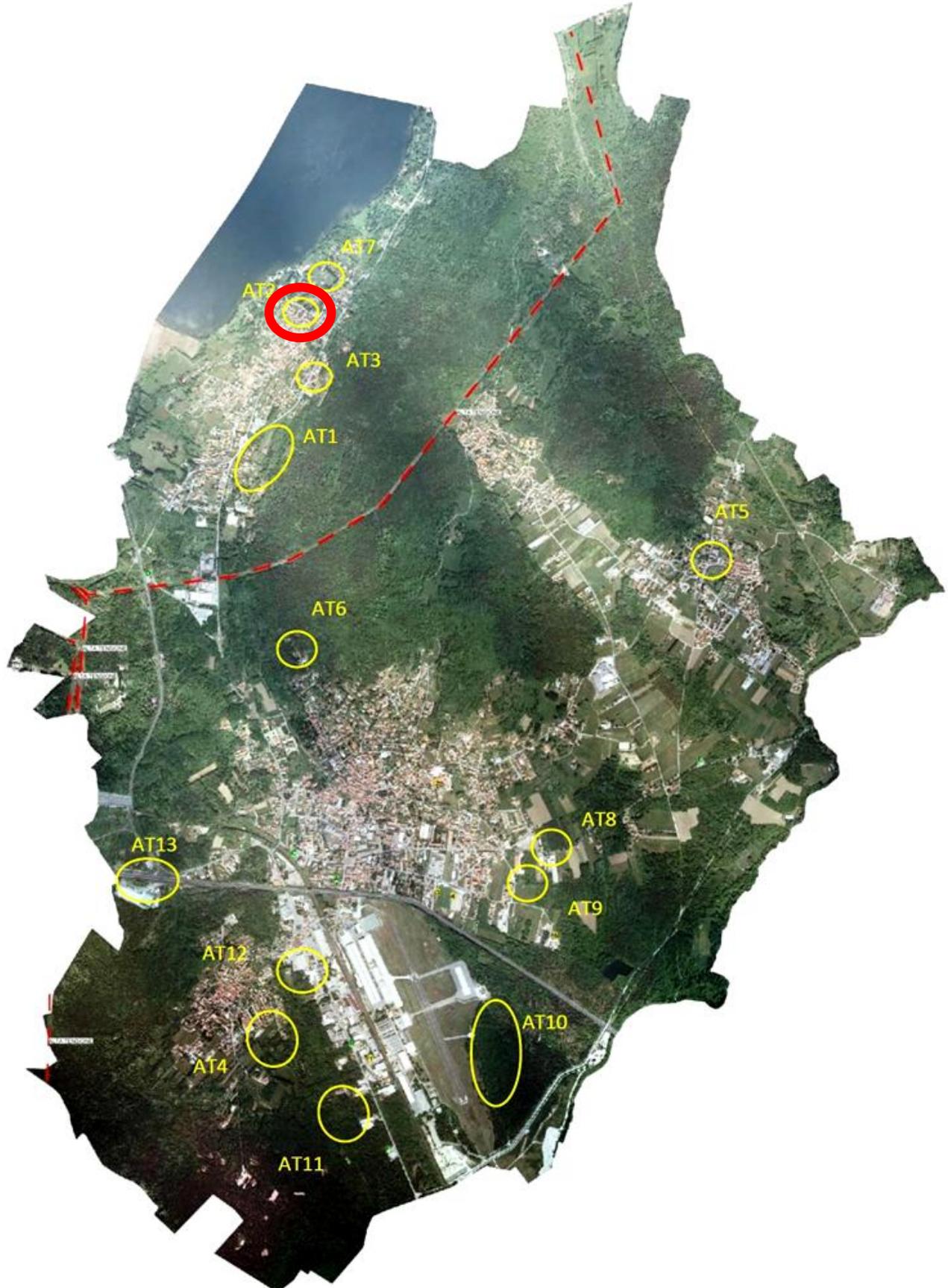
Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. in relazione alle trasformazioni che interessano le **aree boschive**, sono 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.
- B. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l'ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l'ecotessuto del territorio comunale. E' prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del "grafo ecologico" (che rappresenta l'analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell'ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo "*Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale*"). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l'indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all'interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.

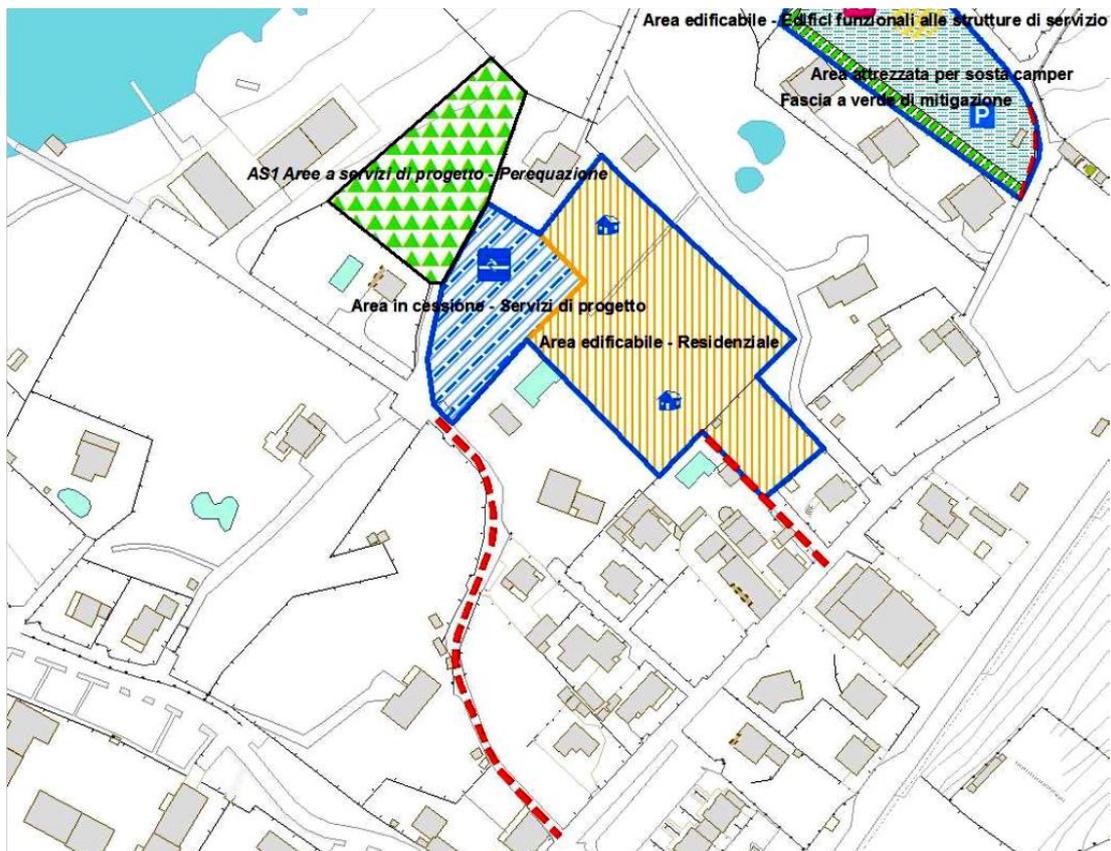


## Ambito di Trasformazione AT 2

*Completamento residenziale Via Vigna*



## AT 2: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



### 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

### 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 della 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

**R c** = 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.

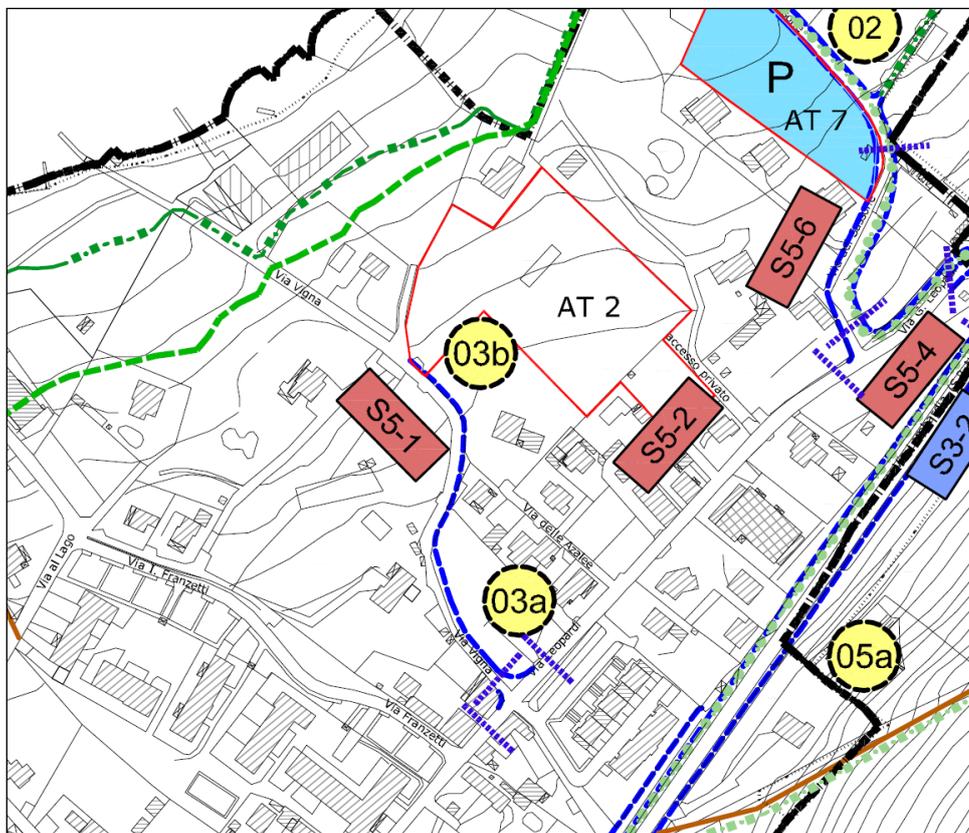
**Standard qualitativo**

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.

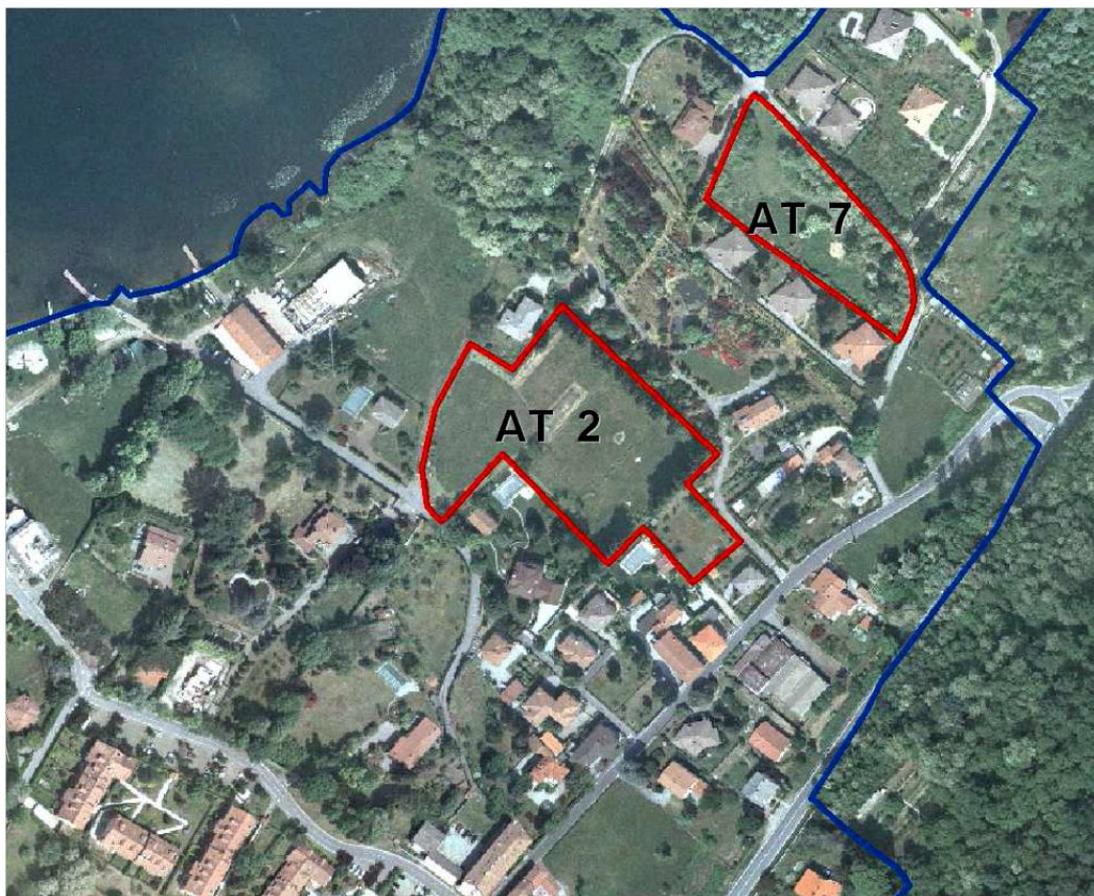
L'intervento concorre inoltre all'adeguamento viabilistico della Via Vigna secondo un contributo economico pari alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

**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.



## AT 2: VALUTAZIONI



### Inquadramento

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 dalle abitazioni esistenti che per le attività della Società sportiva Canottieri Corgeno.

### Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata

<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'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.
<b>Geologico</b>	Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 3/B3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.
<b>Reticolo idrico</b>	Una modesta porzione dell'area, è interessata dalla proposta di riduzione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore relativo al fosso Casarino.
<b>Zonizzazione acustica</b>	Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC.
<b>Proposta di PIF</b>	---
<b>Ambiti Agricoli ed elementi della Rete Ecologica del PTCP</b>	Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Intervento a bassa densità in contesto già urbanizzato con edifici singoli ed aree a verde

### Punti di debolezza

- Consumo e impermeabilizzazione di suolo
- Area prativa
- Ara in parte interessata da fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Area sottoposta a vincolo paesaggistico
- Fattibilità geologica con consistenti limitazioni

### Opportunità

- Creazione di viabilità di servizio al comparto
- Realizzazione di parcheggi pubblici con sistemazione a verde, in continuità con quelli previsti per le aree.

### Rischi

- Rischi di interferenze con il SIC, vista la contiguità dell'area

## RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 2
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/o
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	x/o
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo unità ecosistemiche sensibili, sofferenze specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Disturbo delle specie animali sensibili	x/o
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x/o
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x/o
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/o
Aumento fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute delle popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.). Rischio "Seveso".	o

## MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE

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



del SIC, a seguito degli esiti della procedura di valutazione da parte della Provincia, che potrà prescrivere ulteriori elementi di attenzione, mitigazione e compensazione.

Inoltre a seguito nell'autorizzazione finale della Provincia di Varese n.1404 del 12/05/2014, si dovrà provvedere allo stralcio dell'area attualmente prevista a parcheggio AS1, in quanto ricadente all'interno del perimetro del SIC, proponendone la ricollocazione nella prospiciente area a servizi

*Localizzazione del SIC "Lago di Comabbio", in prossimità dell'area di intervento.*

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo *“Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano”*.

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

1. la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo *“Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”*),
2. l’inserimento degli edifici dovrà tendere alla **riduzione della percezione visiva** degli stessi ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando modifiche delle pendenze rispetto all’andamento naturale del terreno.
3. eventuali opere di contenimento relative agli scavi e agli sbancamenti, dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di **ingegneria naturalistica**,
4. particolare attenzione occorrerà riservare alla **regimentazione delle acque superficiali**, in quanto l’area è in parte interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore e vista anche la vicinanza del lago e la presenza del SIC,
5. occorrerà limitare il più possibile l’**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell’intervento,
6. 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** con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda il fronte edificato a margine dell’area a parcheggio; tale fascia di mitigazione ambientale dovrà essere piantumata con essenze arboree autoctone in misura non inferiore a triplo filare secondo le modalità ammesse dal nuovo codice della strada, ovvero con alberi ad alto fusto posti ad una distanza dal nastro asfaltato non inferiore alla loro altezza di massimo accrescimento
7. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come **aree di sosta “verdi”** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità,
8. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

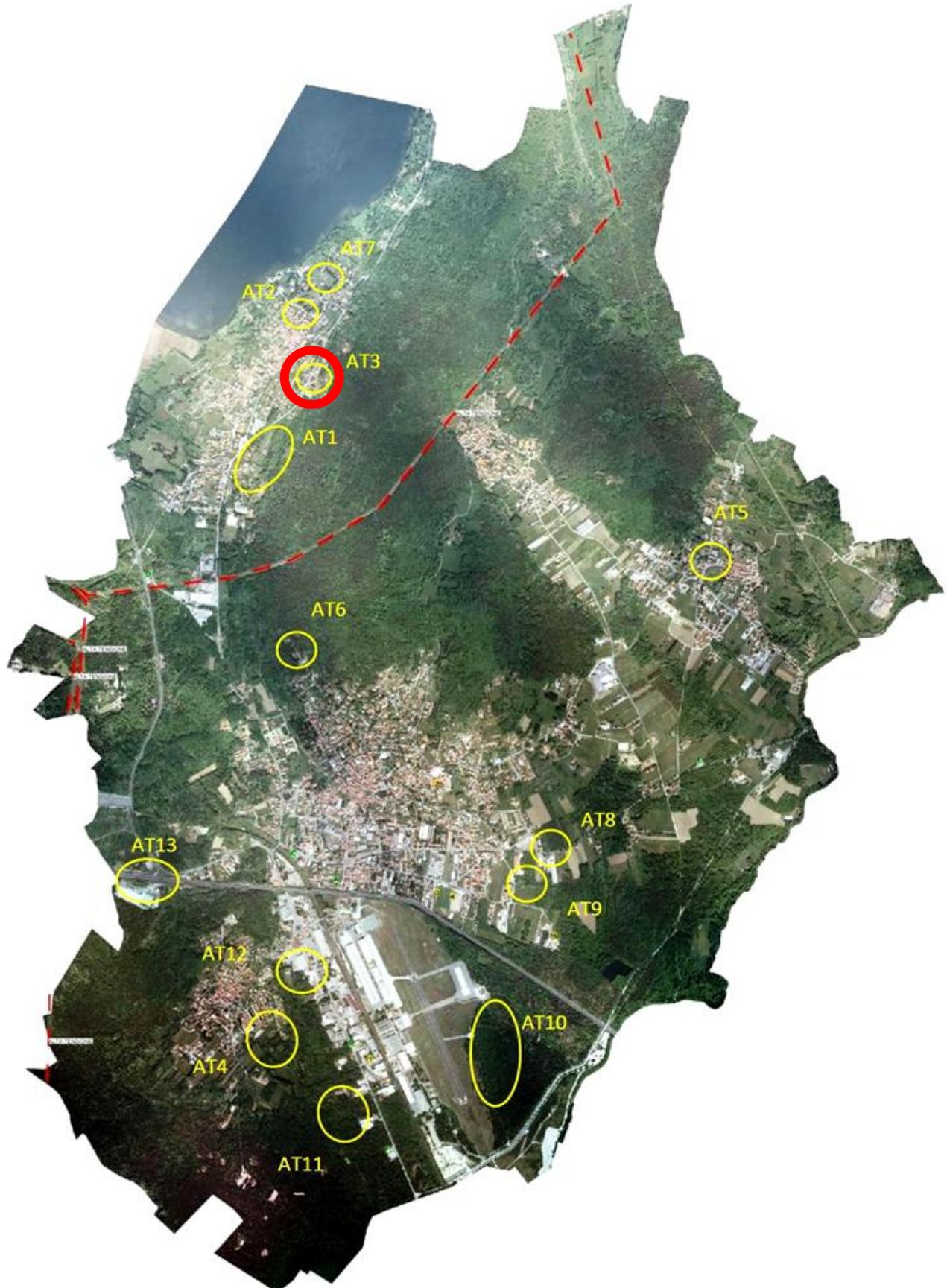
Visti gli effetti ambientali dell’intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l’ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l’ecotessuto del territorio comunale. E’ prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del “grafo ecologico” (che rappresenta l’analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell’ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo *“Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale”*). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l’indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all’interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.



## Ambito di Trasformazione AT 3

*Completamento residenziale Via Lombardia*



### AT 3: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



#### 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 trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

#### 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.

**R c** = 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**

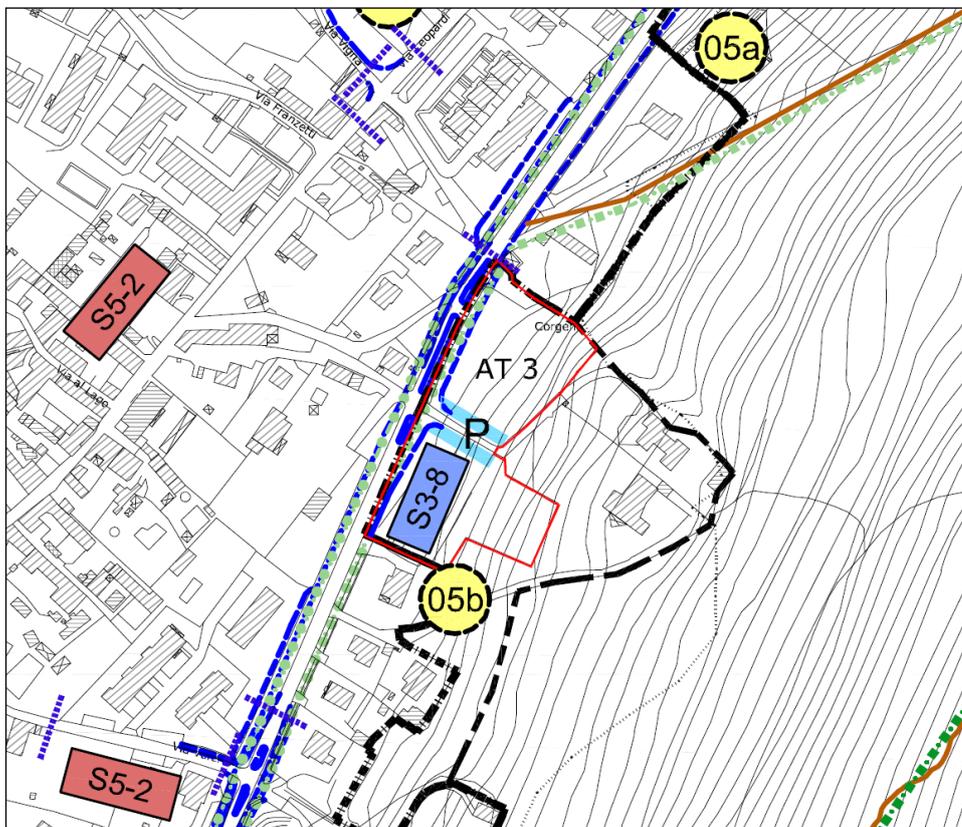
Realizzazione di parcheggi lungo la via d'accesso funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione dei percorsi di connessione con il centro e il Parco San Giacomo, secondo le prescrizioni del piano dei servizi.

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

Realizzazione del percorso ciclopeditonale 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.



### AT 3: VALUTAZIONI



<b>Inquadramento</b>	
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.	
<b>Vincoli e pianificazione sovraordinata</b>	
<b>Idrogeologico</b>	Parte dell'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.
<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'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.
<b>Geologico</b>	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.
<b>Reticolo idrico</b>	A Nord dell'ambito è presente una fascia di rispetto del reticolo idrico minore del corso d'acqua denominato "Fosso Casarino".
<b>Zonizzazione acustica</b>	Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC.
<b>Proposta di PIF</b>	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".
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Intervento a bassa densità edilizia
- Area di buon accesso e già servita da reti infrastrutturali

### Punti di debolezza

- Consumo e impermeabilizzazione di suolo
- Area in larga parte boschiva inserita nella proposta di PIF (trasformabile e non trasformabile)
- Area in parte soggetta a vincolo idrogeologico
- Area soggetta a vincolo paesaggistico
- Area in parte classificata con fattibilità geologica con consistenti limitazioni
- Presenza a nord di fascia di rispetto del reticolo idrico minore

### Opportunità

- Area attrezzata per la mobilità ciclabile/pedonale su Via Lombardia con sistemazione aree in prossimità del lavatoio
- Aree a parcheggio pubblico anche che per la fruizione dei percorsi ciclo pedonali del Parco San Giacomo;
- Riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree prospicienti il “Fosso Casarino”

### Rischi

- Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni al margine urbano

### RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 3
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/-
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/-
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	x/-
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/-
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo delle unità ecosistemiche esposte più sensibili, sofferenze della specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Disturbo delle specie animali sensibili	x/o
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x/o
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x/o
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute delle popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.).	o
Rischio "Seveso".	o

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE

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.

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano".

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

1. la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo "Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"),

2. 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.
3. 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**,
4. occorrerà limitare il più possibile l'**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell'intervento,
5. occorrerà riqualificare la **fascia di rispetto del reticolo idrico minore** denominato "Fosso Casarino" con vegetazione ripariale nell'area prossima al corso d'acqua e creare una **fascia tampone** con vegetazione e cespugli.
6. 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; tale fascia di mitigazione ambientale dovrà essere piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto in misura non inferiore a triplo filare secondo le modalità ammesse dal nuovo codice della strada, ovvero con alberi ad alto fusto posti ad una distanza dal nastro asfaltato non inferiore alla loro altezza di massimo accrescimento
7. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come aree di sosta "verdi" (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità, lungo il
8. percorso ciclo-pedonale e a corredo del nuovo insediamento.
9. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

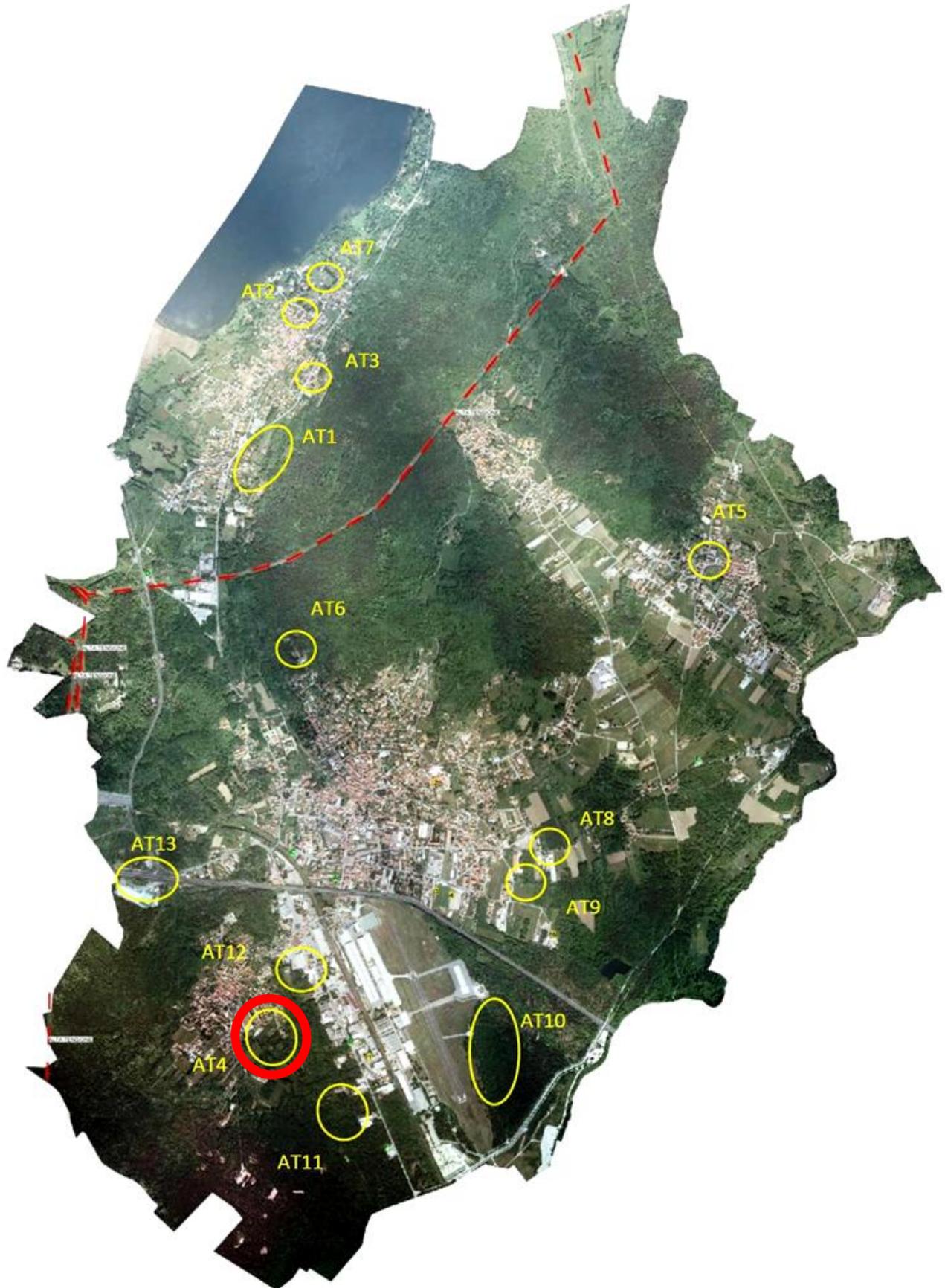
Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. in relazione alle trasformazioni che interessano le **aree boschive**, sono 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.
- B. stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l'ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l'ecotessuto del territorio comunale. E' prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del "grafo ecologico" (che rappresenta l'analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell'ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo "*Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale*"). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l'indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all'interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.

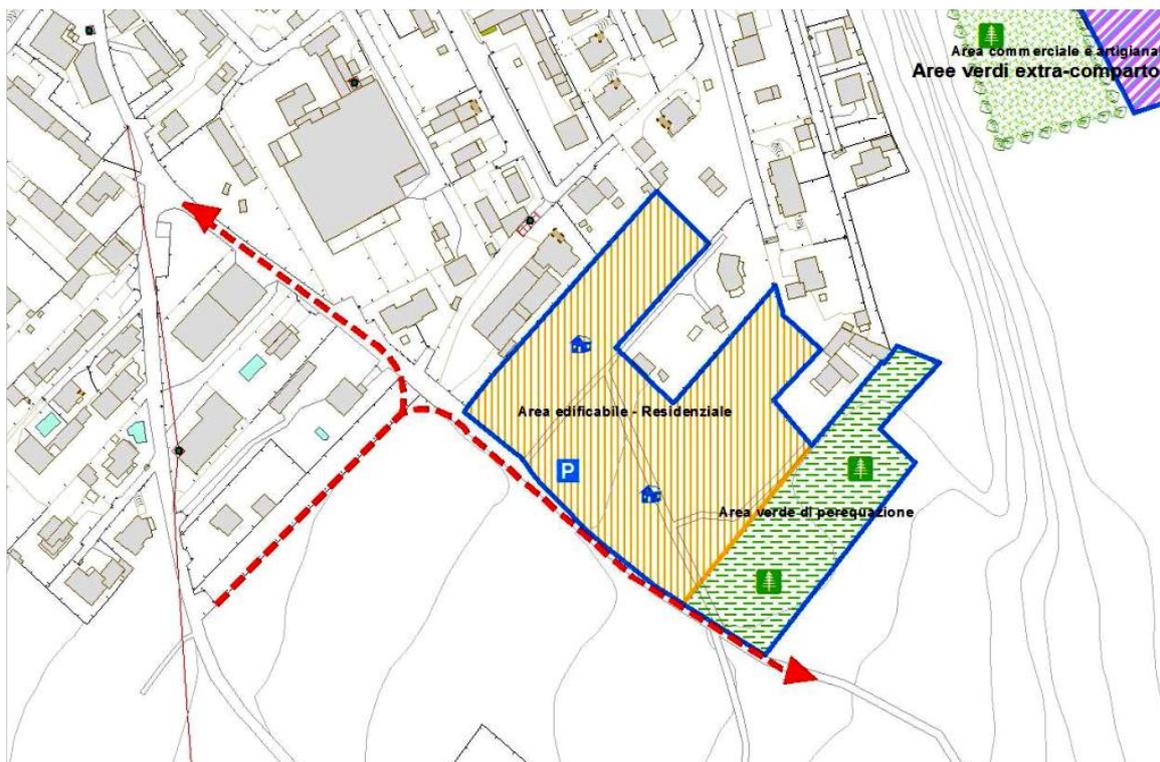


## Ambito di Trasformazione AT 4

*Completamento residenziale Via Mairate*



## AT 4: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



### 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 trasformazioni delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

### 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 sezionale 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.

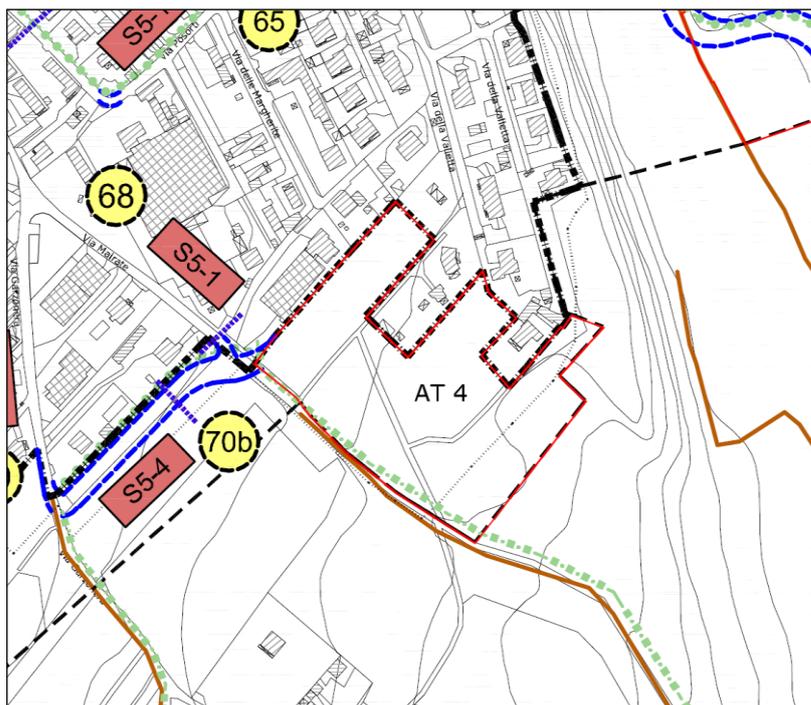
**Standard qualitativo**

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.



## AT 4: VALUTAZIONI



<b>Inquadramento</b>	
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.	
<b>Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata</b>	
<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.
<b>Geologico</b>	Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 2/E3 - Fattibilità con modeste limitazioni.
<b>Zonizzazione acustica</b>	L'ambito è all'interno parte in Classe II - Aree prevalentemente residenziali e parte in Classe III - Aree di tipo misto.
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC. L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Brughiera del Vigano.
<b>Proposta di PIF</b>	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.
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessata da una fascia tampone della rete ecologica.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Intervento caratterizzato da bassa densità edilizia
- Area caratterizzata di buona accessibilità e in parte già infrastrutturata

### Punti di debolezza

- Consumo e impermeabilizzazione di suolo
- Area in larga parte boscata, classificata nella proposta di PIF come “superficie boscata trasformabile”
- Area soggetta a vincolo paesaggistico
- Area in prossimità di SIC
- Area interessata da fascia tampone della rete ecologica PTCP

### Opportunità

- Realizzazione di aree parcheggio pubblico
- Riqualficazione di porzione di Via Mairate
- Riqualficazione e rafforzamento dell’area boscata esistente verso il sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino

### Rischi

- Possibile interferenza con la fascia tampone della rete ecologica
- Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni al margine urbano

### RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 4
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/-
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	x/-
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo unità ecosistemiche più sensibili, sofferenze specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Disturbo delle specie animali sensibili	x/o
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x/o
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x/o
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute delle popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.). Rischio "Seveso".	o

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE



L'intervento dovrà essere assoggettato a **Valutazione d'Incidenza per le eventuali ricadute sul SIC "Brughiera del Vigano"** e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC, a seguito degli esiti della procedura di valutazione da parte della Provincia, che potrà prescrivere ulteriori elementi di attenzione, mitigazione e compensazione.

*Localizzazione del SIC "Brughiera del Vigano", in prossimità dell'area di intervento.*

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo *“Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano”*.

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

1. la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo *“Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa”*),
2. l’inserimento degli edifici dovrà tendere alla **riduzione della percezione** degli stessi ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando sbancamenti e modifiche delle pendenze rispetto all’andamento naturale del terreno,
3. 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**,
4. occorrerà limitare il più possibile l’**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o simili, per tutte le superfici dell’intervento,
5. occorrerà riqualificare l’area boscata esistente, interna al comparto, quale quinta arborea di mitigazione e transizione tra i nuovi insediamenti e il bosco. Particolare attenzione dovrà essere riservata ai fini del rafforzamento della fascia tampone della rete ecologica del PTCP,
6. 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 viabilità e l’area edificabile;
7. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come **aree di sosta “verdi”** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o simili, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità, e a corredo del nuovo insediamento.
8. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

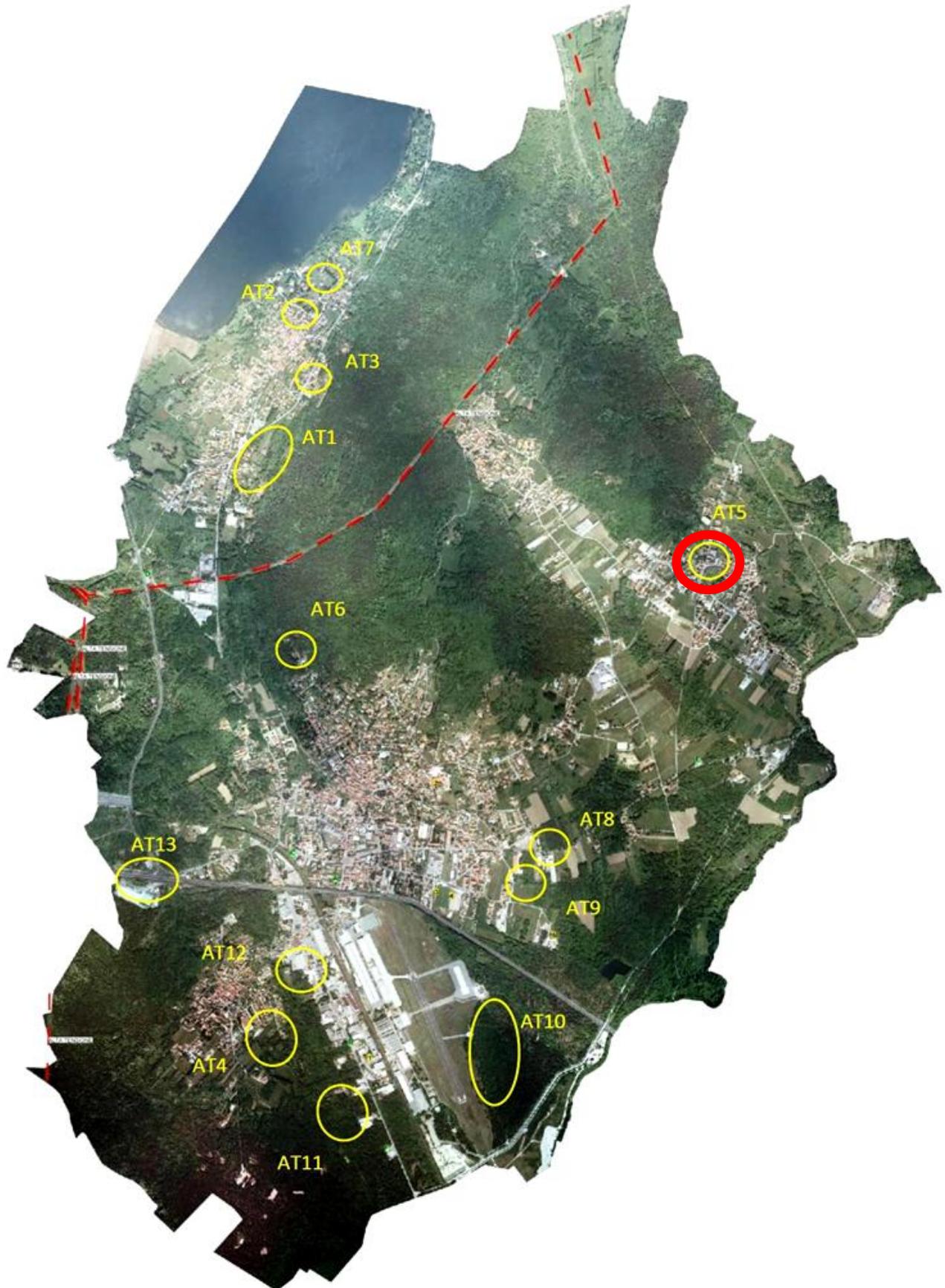
Visti gli effetti ambientali dell’intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

1. in relazione alle trasformazioni che interessano le **aree boschive**, sono 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.
2. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l’ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l’ecotessuto del territorio comunale. E’ prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del “grafo ecologico” (che rappresenta l’analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell’ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo *“Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale”*). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l’indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all’interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.

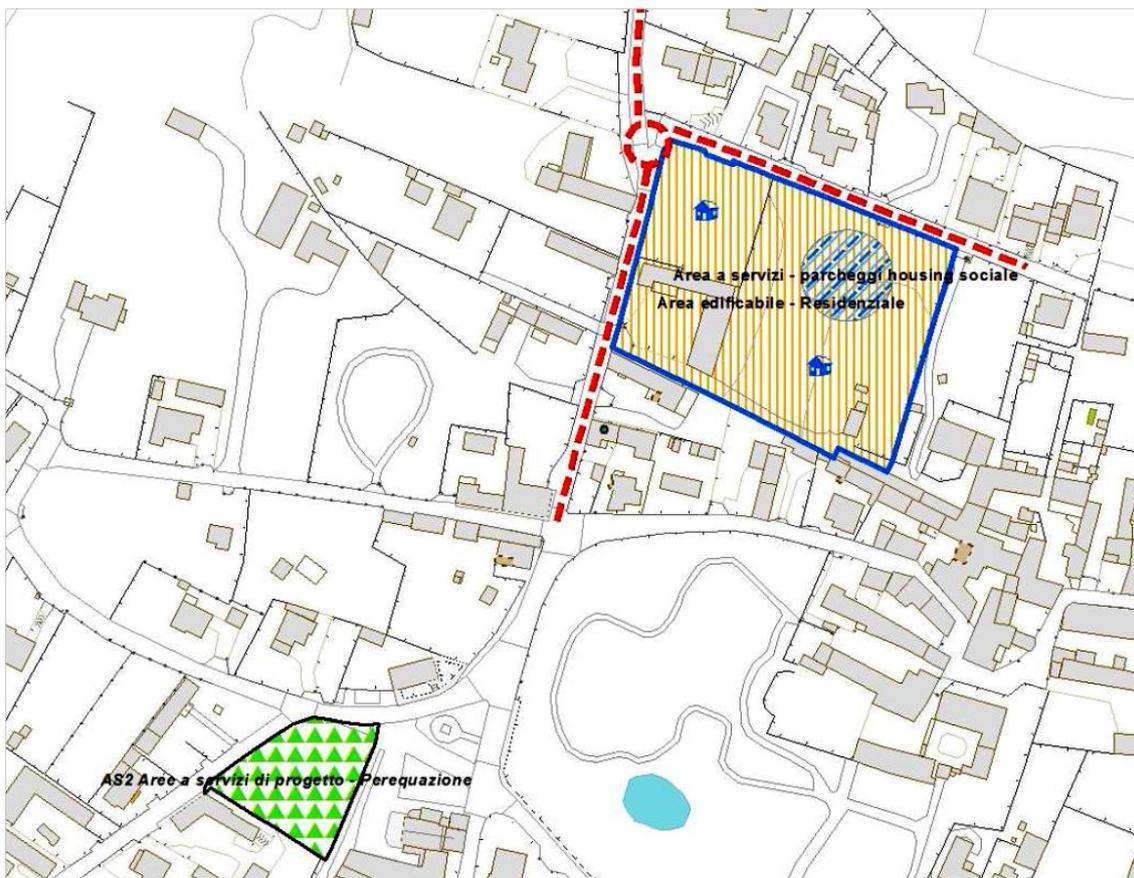


## Ambito di Trasformazione AT 5

*Completamento residenziale Via Varese Via degli Abeti*



## AT 5: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



### 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

### 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.

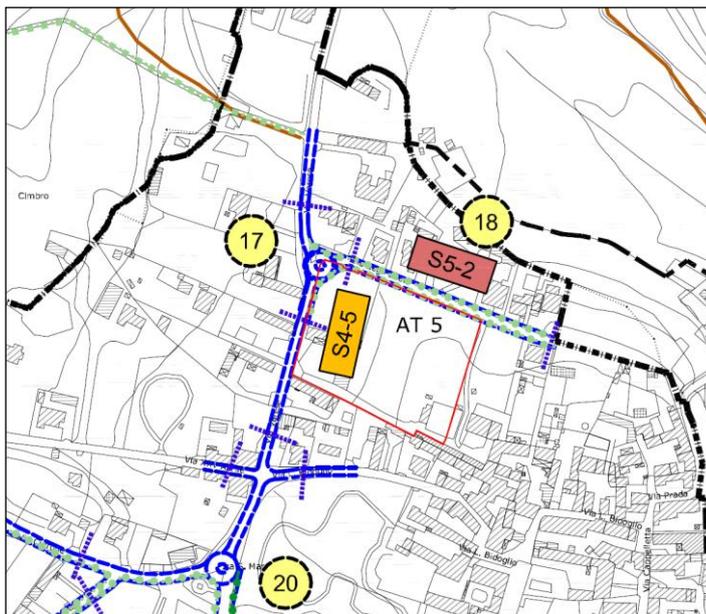
Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento. Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Varese e di via degli Abeti, 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.



AT 5: VALUTAZIONI



<b>Inquadramento</b>	
<p>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.</p> <p>L'area confina a sud con il centro storico ed è immersa in un contesto urbanizzato misto costituito da villette ed edifici in linea.</p>	
<b>Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata</b>	
<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.
<b>Geologico</b>	L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B3 – Fattibilità geologica con consistenti limitazioni.
<b>Zonizzazione acustica</b>	L'ambito è all'interno della Classe II – Aree prevalentemente residenziali
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC.
<b>Proposta di PIF</b>	---
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	---

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Parte dell'area occupata da complesso dismesso, incoerente con il contesto, la cui volumetria viene riqualificata con riqualificazione del comparto

### Punti di debolezza

- Consumo di suolo
- Area in parte prativa e in parte edificata (edificio dismesso)
- Area soggetto a vincolo paesaggistico
- Area con fattibilità geologica con consistenti limitazioni
- Area confinante a sud con il Centro Storico

### Opportunità

- Possibilità di realizzare aree di sosta o autorimesse destinate ai residenti del centro storico al fine di migliorare la vivibilità e la qualità nucleo storico
- Possibilità di ricavare spazi adeguati per servizi ed attrezzature funzionali al centro storico
- Possibilità di collegamenti ciclo/pedonali con il centro storico

### Rischi

- Rischio di frizione con il contesto storico-architettonico del Centro Storico

### RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 5
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/o
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo unità ecosistemiche più sensibili, sofferenze specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Disturbo delle specie animali sensibili	x/o
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x/o
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x/o
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/o
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	o
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute delle popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.). Rischio "Seveso".	o

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano".

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

1. la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo "Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"),
2. l'**inserimento paesaggistico** degli edifici dovrà tenere conto della vicinanza del **centro storico**, rispettandone la morfologia architettonica, le tipologie e i materiali costruttivi.
3. occorrerà limitare il più possibile l'**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell'intervento,
4. 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,

5. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come **aree di sosta “verdi”** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità,
6. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

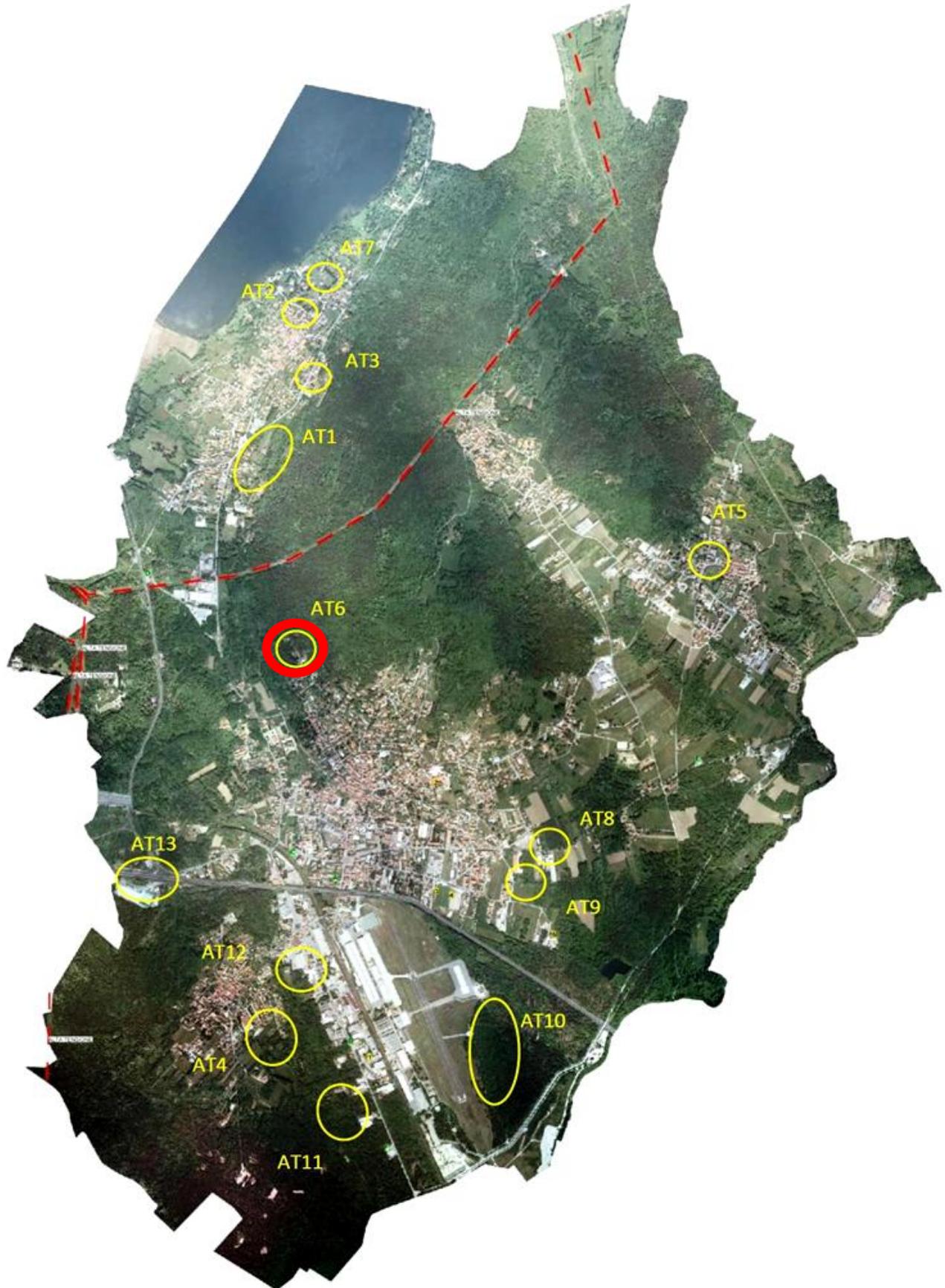
Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l'ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l'ecotessuto del territorio comunale. E' prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del "grafo ecologico" (che rappresenta l'analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuare punti di forza e di debolezza dell'ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo *"Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale"*). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l'indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all'interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.

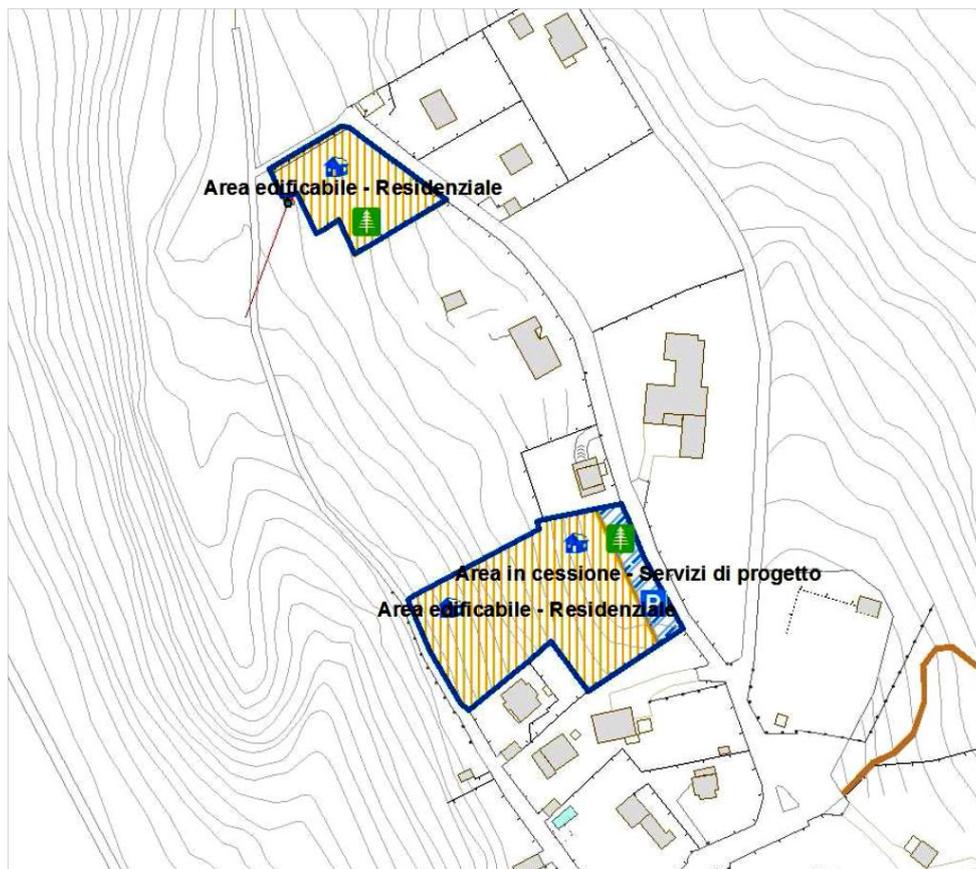


## Ambito di Trasformazione AT 6.1 e AT 6.2

*Completamento residenziale Via della Pineta*



## AT 6: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



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

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

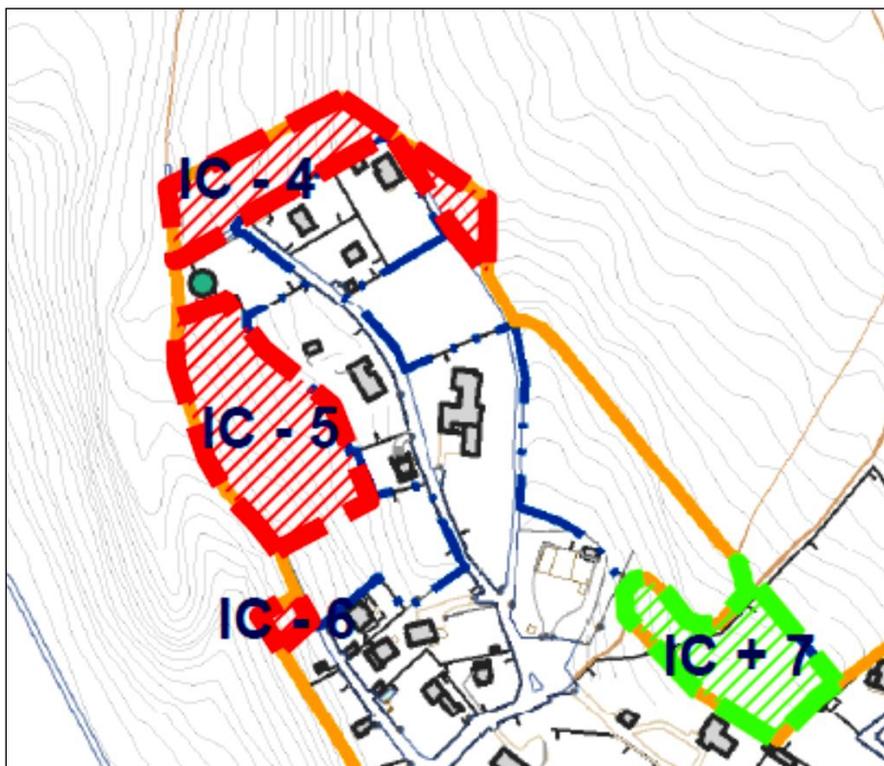
Gli interventi previsti dall'ambito di trasformazione sono finalizzati al completamento del nucleo edificato ed a una migliore definizione del perimetro del nucleo urbano rispetto alle aree naturali boscate.

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.

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.



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

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%.

**R c** = 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.

## AT 6: VALUTAZIONI



<b>Inquadramento</b>	
<p>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.</p> <p>Si inseriscono nel complesso edificato della località Bosco delle Capre e il completamento insediativo è già previsto dalla pianificazione preesistente. Le aree risultano servite da via della Pineta e da via delle Ville sulle quali si attestano le reti tecniche ed in particolare fognatura ed acquedotto. L'ambito è inserito in un tessuto edificato a bassa densità caratterizzato da ville nel verde, è contraddistinto dalla presenza di alberi ad alto fusto quali pini e castagni.</p>	
<b>Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata</b>	
<b>Idrogeologico</b>	L'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.
<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.
<b>Geologico</b>	L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/B3 – Fattibilità geologica con consistenti limitazioni.
<b>Zonizzazione acustica</b>	L'ambito è all'interno della Classe II – Aree prevalentemente residenziali
<b>Parco del Ticino</b>	Il PGT propone una ridefinizione del perimetro IC 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.
<b>Proposta di PIF</b>	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.
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessato dalla zona tampone della rete ecologica.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Bassa densità edilizia dell'intervento

### Punti di debolezza

- Consumo ed impermeabilizzazione di suolo
- Aree totalmente boscate, classificate nella proposta di PIF come "superficie boscata trasformabile"
- Area soggetta a vincolo paesaggistico
- Area con fattibilità geologica con consistenti limitazioni
- Area proposta per ridefinizione del perimetro IC
- Area interessata da fascia tampone della rete ecologica PTCP

### Opportunità

- Realizzazione di nuova area a parcheggio lungo via della Pineta funzionali alla fruizione della struttura pubblica del Bosco delle Capre e ai percorsi turistici del Monte San Giacomo
- riqualificazione del tratto di Via delle Ville a confine con il sub ambito AT 6.1

### Rischi

- Possibile interferenza con la fascia tampone della rete ecologica
- Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni al margine urbano

### RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 6
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	-
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/-
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo delle unità ecosistemiche sensibili, sofferenze specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Disturbo delle specie animali sensibili	x/o
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x/o
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x/o
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute della popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.). Rischio "Seveso".	o

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano".

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

1. la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo "Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"),
2. l'inserimento degli edifici dovrà tendere alla **riduzione della percezione visiva** degli stessi rispetto alla viabilità principale ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando sbancamenti e modifiche delle pendenze rispetto all'andamento naturale del terreno.
3. 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**,
4. occorrerà limitare il più possibile l'**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell'intervento,

5. 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.
6. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come **aree di sosta “verdi”** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o simili, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità,
7. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

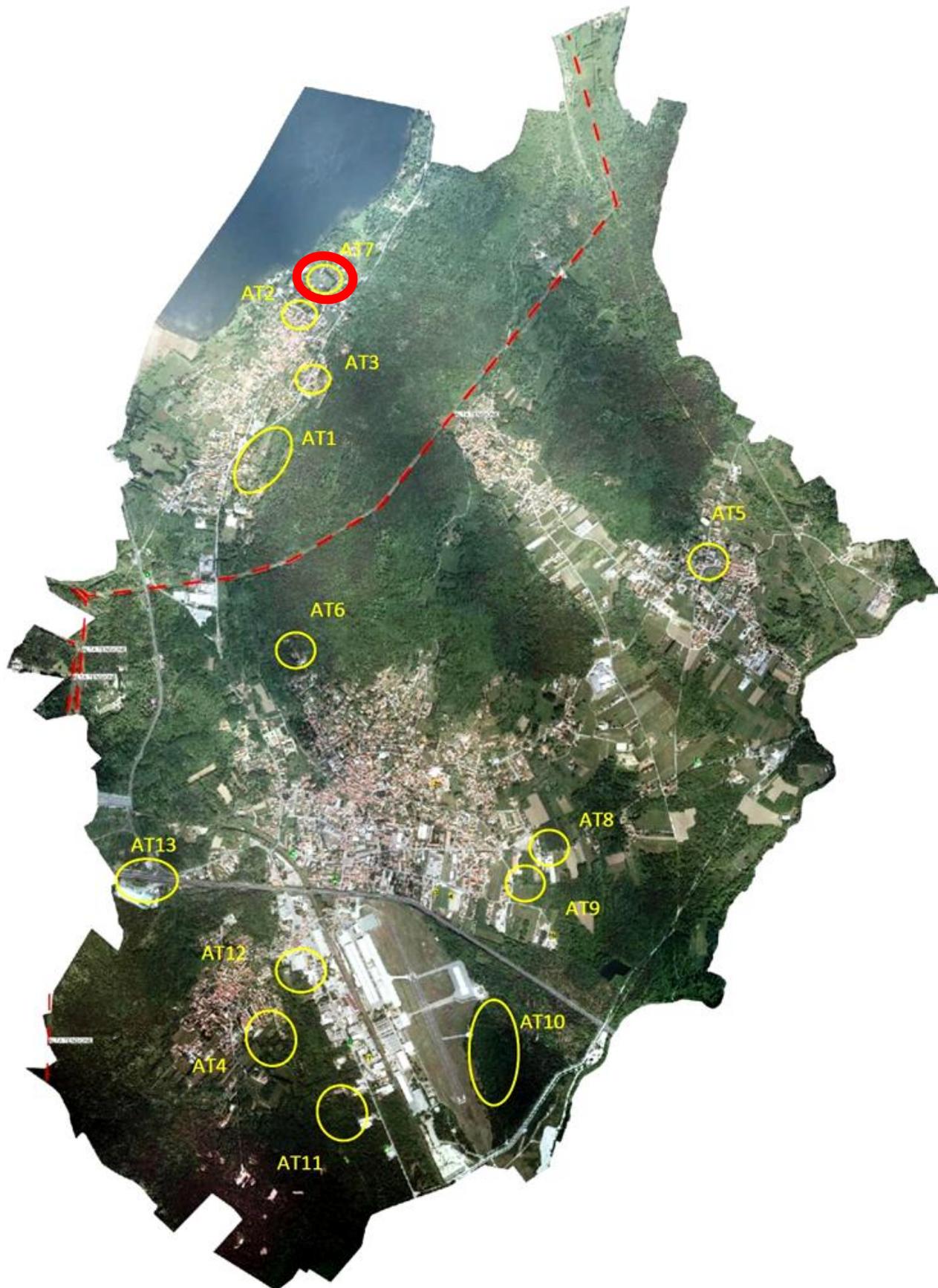
Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. in relazione alle trasformazioni che interessano le **aree boschive**, sono 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.
- B. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l'ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l'ecotessuto del territorio comunale. E' prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del "grafo ecologico" (che rappresenta l'analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell'ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo *"Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale"*). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l'indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all'interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.

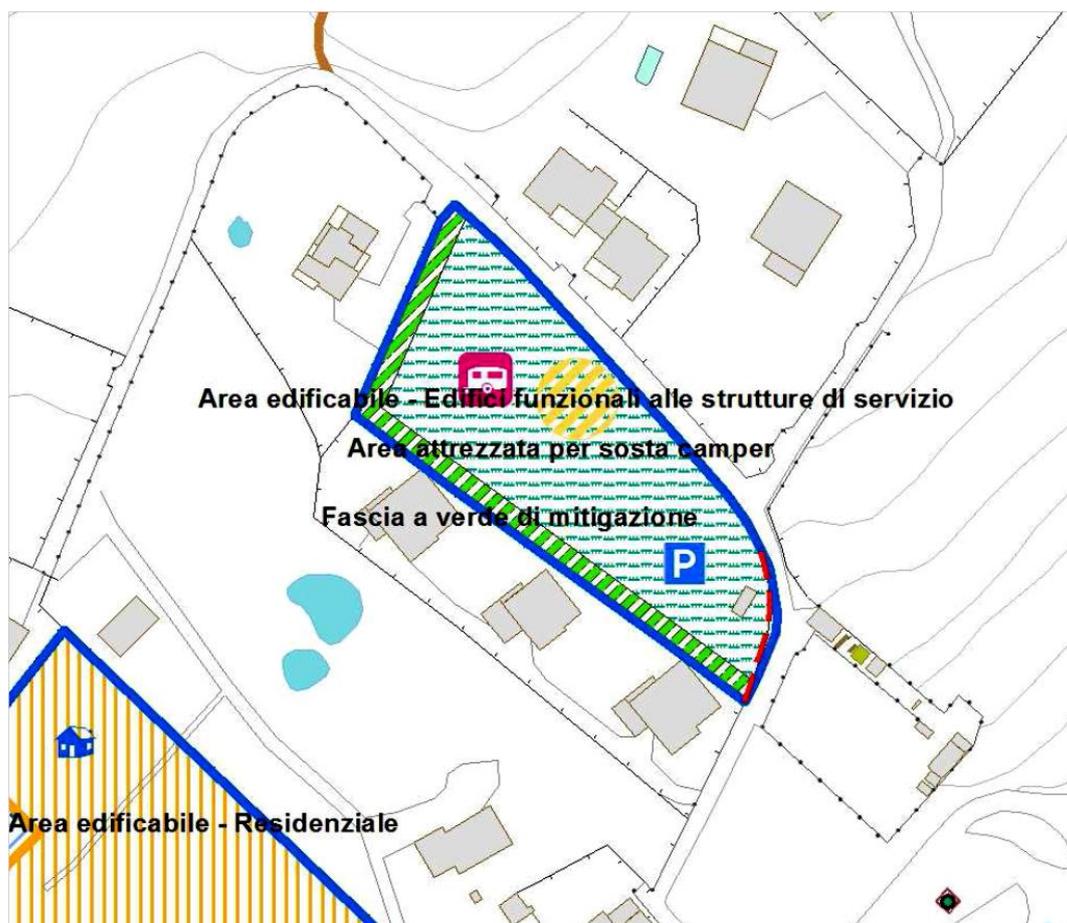


## Ambito di Trasformazione AT 7

*Area attrezzata per veicoli ricreazionali e servizi Via del Sassone*



## AT 7: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



### 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 ciclopeditone 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

### 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 ciclopeditone 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 ciclopeditone 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**

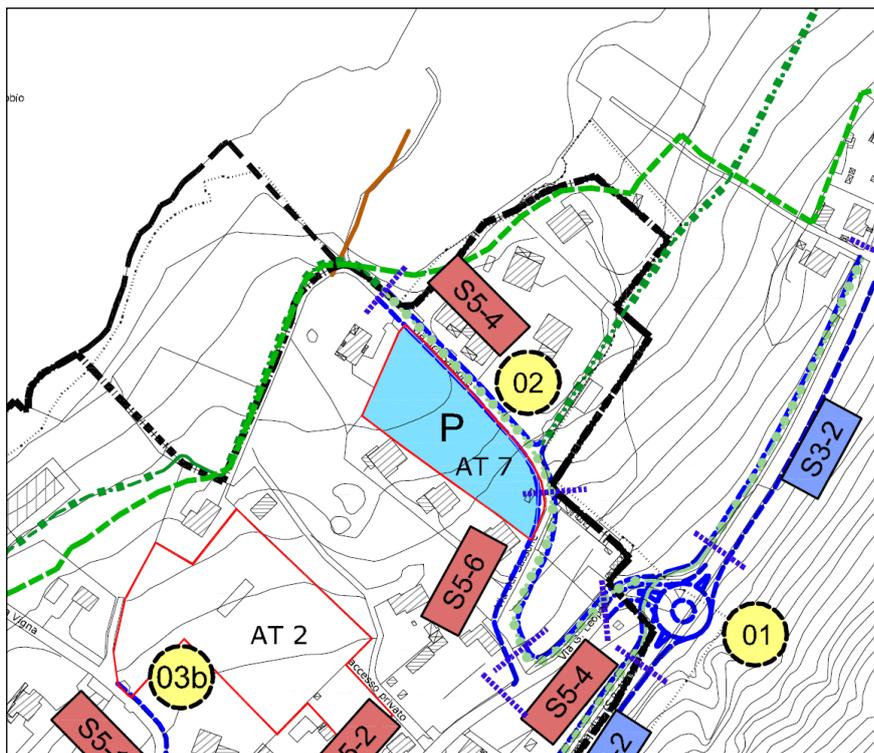
L'area dovrà avere accesso da Via del Sassone ed opportunamente collegato con la pista ciclopedonale inter-lacuale secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

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 sezionale 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 sezionale 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.

## AT 7: VALUTAZIONI



<b>Inquadramento</b>	
L'ambito oggetto di trasformazione è 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.	
<b>Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata</b>	
<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'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.
<b>Geologico</b>	Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 3/B3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.
<b>Zonizzazione acustica</b>	Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC. L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Lago di Comabbio.
<b>Proposta di PIF</b>	---
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Area inserita in un contesto già urbanizzato e infrastrutturato
- Edificazione estremamente imitata
- Creazione di un'area di sosta turistica adeguatamente attrezzata (panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, servizi igienici, camper service per il carico di acqua potabile e lo scarico delle acque usate), anche in connessione con il polo sportivo della locale società di canottaggio

### Punti di debolezza

- Consumo e impermeabilizzazione di suolo
- Area prativa con alberature isolate
- Area soggetta a vincolo paesaggistico
- Area sottoposta a fattibilità geologica con consistenti limitazioni

### Opportunità

- Realizzazione di un punto turistico-informativo (punto Parco/APT e Comunale)
- Integrazione con la pista ciclopedonale per migliore fruizione delle aree circostanti
- Convenzionamento con il Comune di Vergiate per la gestione dell'area attrezzata, fruibile secondo un interesse collettivo

### Rischi

- Possibile interferenza con il SIC, vista la contiguità dell'area (necessità di procedura specifica di Valutazione d'Incidenza)
- Aumento del traffico veicolare indotto

### RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 7
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/-
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Disturbo delle specie animali sensibili	x
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	x/o
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo unità ecosistemiche più sensibili, sofferenze specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute delle popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.). Rischio "Seveso".	o

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE



L'intervento dovrà essere assoggettato a **Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC "Lago di Comabbio"** e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC, a seguito degli esiti della procedura di valutazione da parte della Provincia, che potrà prescrivere ulteriori elementi di attenzione, mitigazione e compensazione.

*Localizzazione del SIC "Lago di Comabbio", in prossimità dell'area di intervento.*

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano".

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

1. la progettazione delle infrastrutture e dei servizi dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo “*Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa*”),
2. l’inserimento degli edifici dovrà tendere alla **riduzione della percezione visiva** degli stessi ed avvenire nel rispetto della morfologia del suolo, limitando modifiche delle pendenze rispetto all’andamento naturale del terreno.
3. eventuali opere di contenimento relative agli scavi e agli sbancamenti, dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di **ingegneria naturalistica**,
4. particolare attenzione occorrerà riservare alla **regimentazione delle acque superficiali**, vista anche la vicinanza del SIC,
5. occorrerà limitare il più possibile l’**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell’intervento,
6. 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** con un rafforzamento della presenza arborea in particolare per quanto riguarda il fronte edificato a margine dell’area a parcheggio; tale fascia di mitigazione ambientale dovrà essere piantumata con essenze arboree autoctone in misura non inferiore a triplo filare secondo le modalità ammesse dal nuovo codice della strada, ovvero con alberi ad alto fusto posti ad una distanza dal nastro asfaltato non inferiore alla loro altezza di massimo accrescimento,
7. La progettazione dovrà mirare ad un **rafforzamento della presenza arborea**, in particolare lungo il fronte di Via del Sassone, le aree attrezzate per i servizi ai turisti, e gli elementi a corredo della viabilità,
8. elementi arborei devono essere previsti per le aree di sosta dei camper per una migliore vivibilità dell’area (con un apposito studio sull’ombreggiamento): dovranno essere pensate come **aree di sosta “verdi”** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia),
9. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

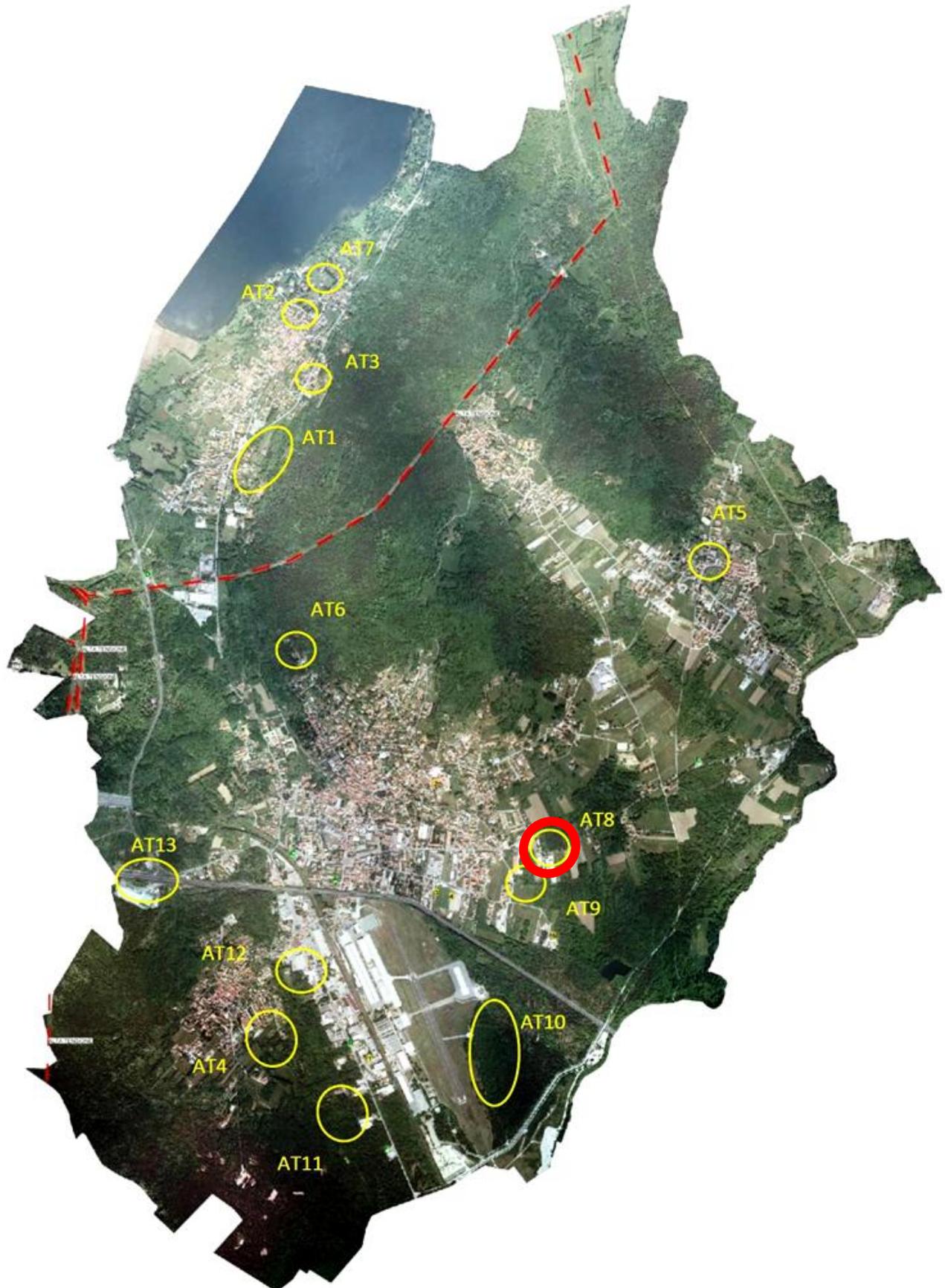
Visti gli effetti ambientali dell’intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l’ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l’ecotessuto del territorio comunale. E’ prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del “*grafo ecologico*” (che rappresenta l’analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell’ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo “*Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale*”). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l’indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all’interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.



## Ambito di Trasformazione AT 8

*Polo sportivo Via di Vittorio - Via dei Quadri*



## AT 8: INDICAZIONI DEL DdP (ESTRATTO)



### 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

### Stato della pianificazione vigente

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

### 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 allo 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 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 circoscrizione 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**

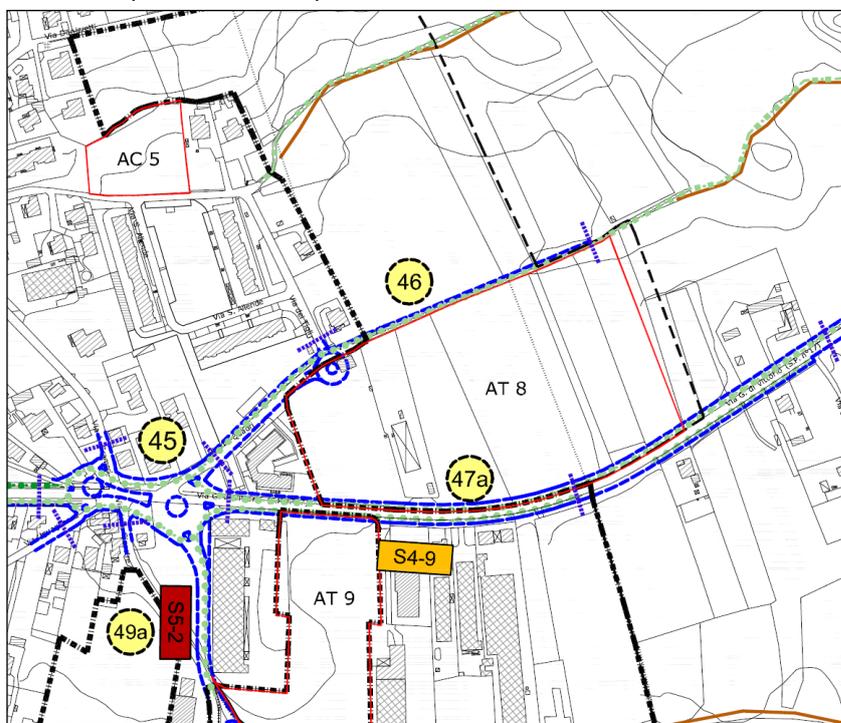
L'area dovrà avere accesso da via dei Quadri, per la quale, a carico dell'intervento, si dovrà prevedere la formazione di rotonda compatta in corrispondenza dell'accesso al comparto e la riqualificazione della stessa Via dei Quadri, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema 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**

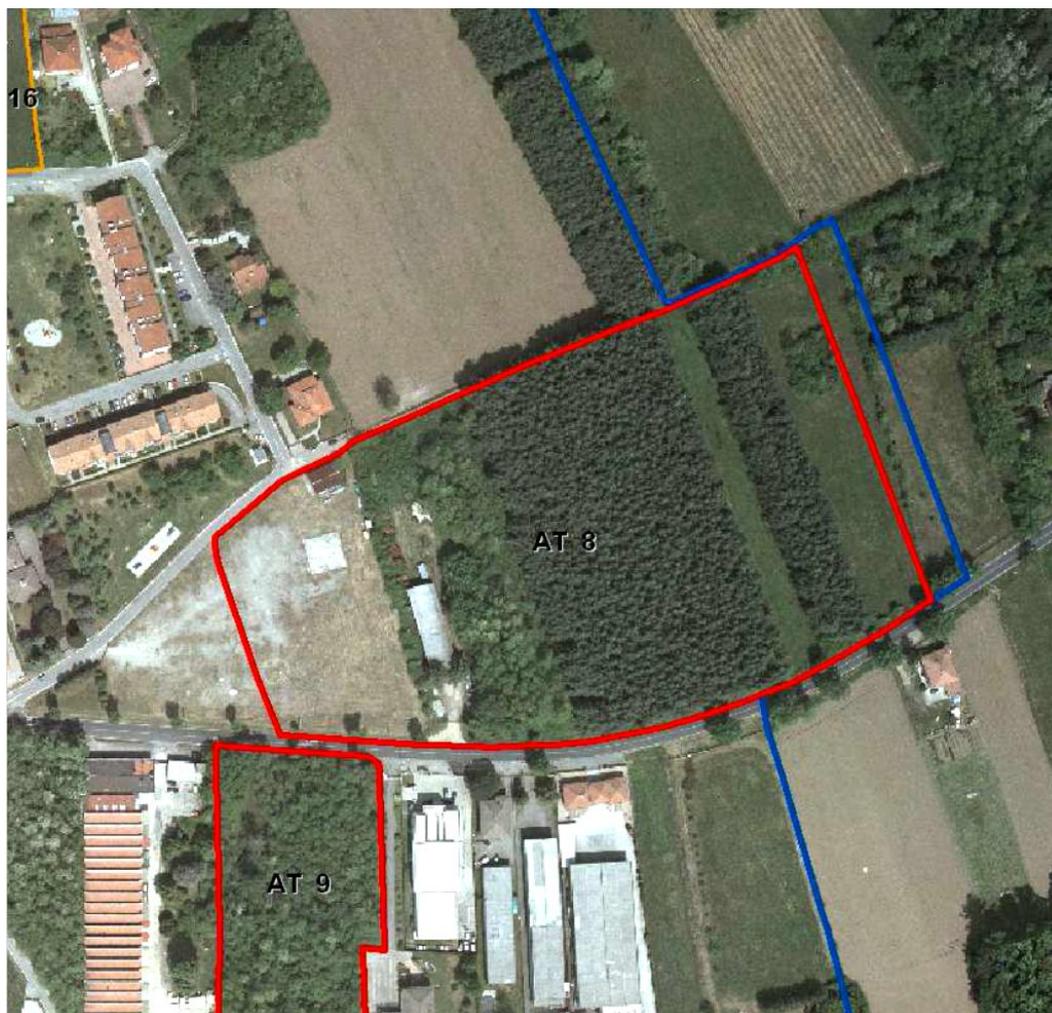
Dovranno essere realizzate ad attrezzata aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, localizzate in posizione adeguata.

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.

## AT 8: VALUTAZIONI



### Inquadramento

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 in parte urbanizzata costituita da un tessuto insediativo misto, a nord palazzine di natura residenziale mentre a sud edifici utilizzati da attività artigianali.

### Vincoli presenti e pianificazione sovraordinata

<b>Paesaggistico</b>	L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.
<b>Geologico</b>	L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/E3 - Fattibilità con modeste limitazioni.
<b>Zonizzazione acustica</b>	L'ambito è all'interno della Classe III – Aree di tipo misto.
<b>Parco del Ticino</b>	L'area risulta all'interno del perimetro IC.
<b>Ambiti Agricoli e Rete Ecologica del PTCP</b>	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.

## SWOT ANALYSIS



### Punti di forza

- Bassa densità edilizia dell'intervento

### Punti di debolezza

- Consumo e impermeabilizzazione di suolo
- Area in gran parte a verde: prato, incolto, coltivato (gli impianti boschivi in foto sono stati rimossi)
- Area soggetta a vincolo paesaggistico
- Parte dell'area inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F" (fertile)

### Opportunità

- Delocalizzazione della struttura sportiva del campo da golf su pista (denominato "Mini-Golf"), attualmente sita nel centro di Vergiate

### Rischi

- Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni al margine urbano
- Aumento del traffico indotto dalle funzioni previste dall'intervento

### RANKING DEGLI EFFETTI POTENZIALI

La seguente tabella rappresenta il **ranking** degli **effetti potenziali** desunta dalla omonima **matrice**, di cui si consiglia una lettura completa per una sua piena comprensione, che evidenzia gli elementi potenzialmente negativi.

potenziali effetti delle pressioni	AT 8
Alterazioni della morfologia naturale del sito con perdita di identità dello stesso	-
Perdita di suolo	-
Alterazioni significative e depauperamento della omogeneità delle aree	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesisticamente significative	x/-
Produzione di gas serra ed inquinanti atmosferici, consumo di risorse non rinnovabili	x/-
Immissione in corpi idrici di acque di dilavamento	x/-
Creazione di condizioni per lo sviluppo nuove edificazioni	x/-
Aumento del fabbisogno di servizi (scolastici, ospedalieri, commerciali, ecc.) con conseguenti maggiori impatti complessivi	x/-
Frizioni con contesti visivi sensibili e/o alterazione di relazioni paesistico-ecologiche	x
Consumo energetico	x
Disturbo delle specie animali sensibili	x
Aumento della produzione di rifiuti con maggiore fabbisogno di trattamenti e discariche	x
Peggioramento della funzionalità delle infrastrutture per il traffico indotto	x
Perturbazione dei flussi delle acque sotterranee	x/o
Consumo di materiali da cava e relativi impatti sul territorio	x/o
Aumento dei consumi con riduzione delle risorse idriche disponibili	x/o
Scavi con consumo di suolo	x/o
Consumo di vegetazione arboreo-arbustiva	x/o
Interferenza sulla connettività, frammentazione della rete ecologica, alterazione di unità ecosistemiche, sottrazione di habitat	x/o
Disturbo alla popolazione locale e/o aumento dei rischi per la salute	x/o
Depauperamento quali-quantitativo unità ecosistemiche più sensibili, sofferenze specie e danno per la salute animale e vegetale	x/o
Interferenza sulla salute delle colture agricole	x/o
Inquinamento dei suoli ai lati dell'infrastruttura	x/o
Inquinamento corpi idrici superficiali	x/o
Inquinamento corpi idrici sotterranei	x/o
Depauperamento della biodiversità locale e rischi per la salute umana, animale e vegetale	x/o
Alterazioni dell'identità del sito con perdita di identità storico-culturale e/o architettonica	o
Disturbo alla fruizione del territorio da parte della popolazione locale	o
Aumento dei rischi per la salute della popolazione	o
Disturbo della popolazione	o
Rischio di lesioni da vibrazioni sui manufatti	o
Abbandono di rifiuti, con perdita della qualità ecologica e incremento del degrado del sito	o
Rischi per la salute delle popolazione e danneggiamento delle unità ecosistemiche attuali (incidenti, sversamenti, incendi, ecc.)	o
Aumento delle pressioni sull'ambiente e frizioni con aree residenziali o servizi (scuole, ospedali, ecc.). Rischio "Seveso".	o

### MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE e MISURE COMPENSATIVE

Hanno **valore prescrittivo**, oltre a tutte le seguenti misure, anche quelle comprese nel capitolo "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano".

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

1. la progettazione delle infrastrutture e dei servizi dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.: vedasi il Capitolo "Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"),
2. l'intervento 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.
3. le opere relative agli scavi e agli sbancamenti, dovranno essere opportunamente mascherate con sistemazioni a verde e realizzate con sistemi di **ingegneria naturalistica**,

4. occorrerà limitare il più possibile l'**impermeabilizzazione** del suolo, utilizzando elementi quali prato armato o similari, per tutte le superfici dell'intervento,
5. 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 viabilità e l'area; tale fascia di mitigazione ambientale dovrà essere piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto in misura non inferiore a triplo filare secondo le modalità ammesse dal nuovo codice della strada, ovvero con alberi ad alto fusto posti ad una distanza dal nastro asfaltato non inferiore alla loro altezza di massimo accrescimento
6. elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio che dovranno essere pensate come **aree di sosta "verdi"** (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari, che ne garantiscano la permeabilità, con vasca di raccolta di prima pioggia), e per gli elementi a corredo della viabilità,
7. la progettazione dovrà essere sottoposta a uno **specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici**: tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono le seguenti **misure compensative**:

- A. Stanti il consumo di **suolo** e la sua **impermeabilizzazione** e l'ineliminabilità di tali impatti, è prevista una misura compensativa relativa a tali elementi e indirizzata a migliorare l'ecotessuto del territorio comunale. E' prevista quindi una compensazione in termini di **miglioramento delle connessioni ambientali** sulla base del "grafo ecologico" (che rappresenta l'analisi quali-quantitativa del funzionamento ecologico del sistema ambientale del territorio comunale) che consente di individuarne punti di forza e di debolezza dell'ecotessuto al fine di orientare le scelte operative al suo miglioramento (si veda a tale proposito il capitolo "*Valutazione complessiva della stabilità ecologica del sistema ambientale*"). Gli interventi previsti riguardano il miglioramento del funzionamento ecologico del sistema, ad esempio ripristinando, o potenziando, i collegamenti tra settori attraverso il miglioramento della permeabilità dei loro confini: è possibile in questo modo incrementare l'indice di permeabilità di tali barriere e creare maggiore continuità, non solo ecologica ma anche visiva, tra unità di paesaggio fisicamente separate. Tale misura viene definita esplicitamente all'interno del Piano delle Regole che ne detta anche le modalità applicative. Gli interventi dettati da tale misura saranno oggetto di monitoraggio.

