



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

UFFICIO DI PIANO

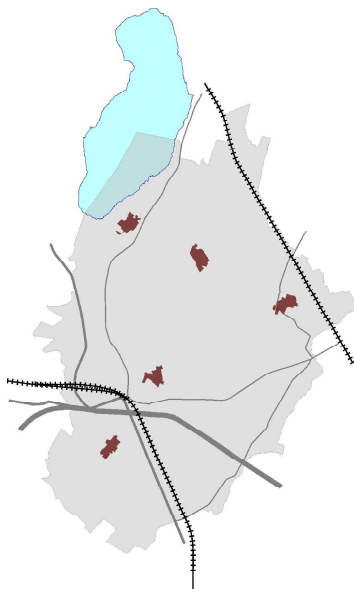
Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

ESPERTI DI SETTORE

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



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Graziano Magni

SINDACO
Maurizio Leorato

Allegato NdA

Schede ambiti di completamento AC

Delibera di Adozione n° 48 del 20.12.2013
Delibera di Approvazione n° 22 del 20.06.2014

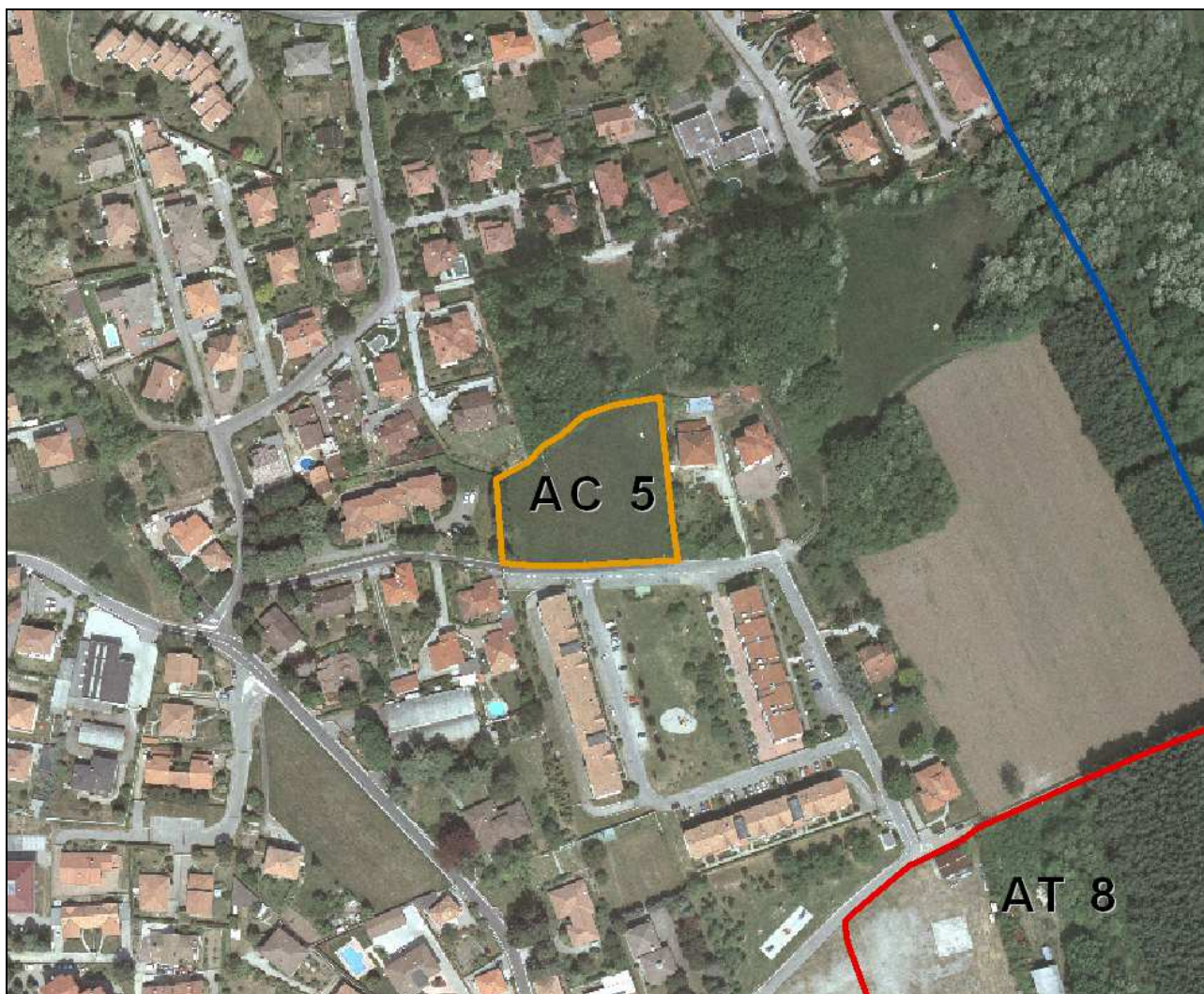
PARERE di Compatibilità PTCP
Provincia di Varese - Deliberazione
n° 121 del 18.04.2014

DATA: GIUGNO 2014

PR DA

Ambito di Completamento AC 5

Completamento residenziale Via dei Quadri



PARTE PRIMA

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di completamento è localizzato lungo la via dei Tigli, nel margine Est del comparto residenziale di Vergiate.

L'area interessata è costituita da una vasta porzione di terreno destinato a prato la quale si affaccia direttamente sulla viabilità principale e si configura come completamento del tessuto residenziale esistente.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 4.260 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 4.260 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

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

Paesaggistico

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

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/C – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese e parte in Classe di fattibilità 2/C Aree delle piene fluvio-glaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio – alta (15 – 30 m) della falda a medio – alta vulnerabilità.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

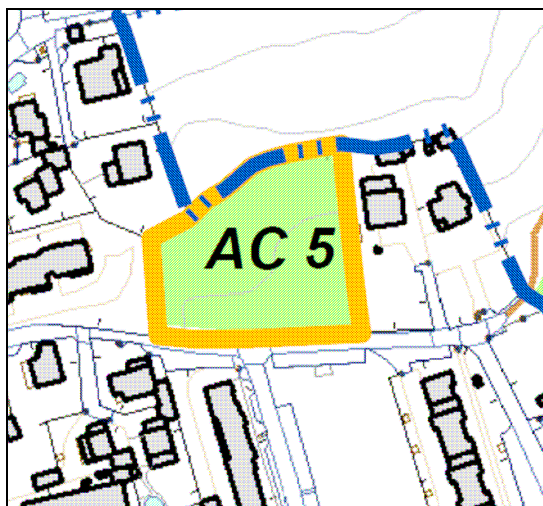
L'ambito è all'interno della Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'intera area comprende ambiti agricoli strategici del PTCP classificati come classe F" (fertile) ma non è interessato dalla zona tampone della rete ecologica.



PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

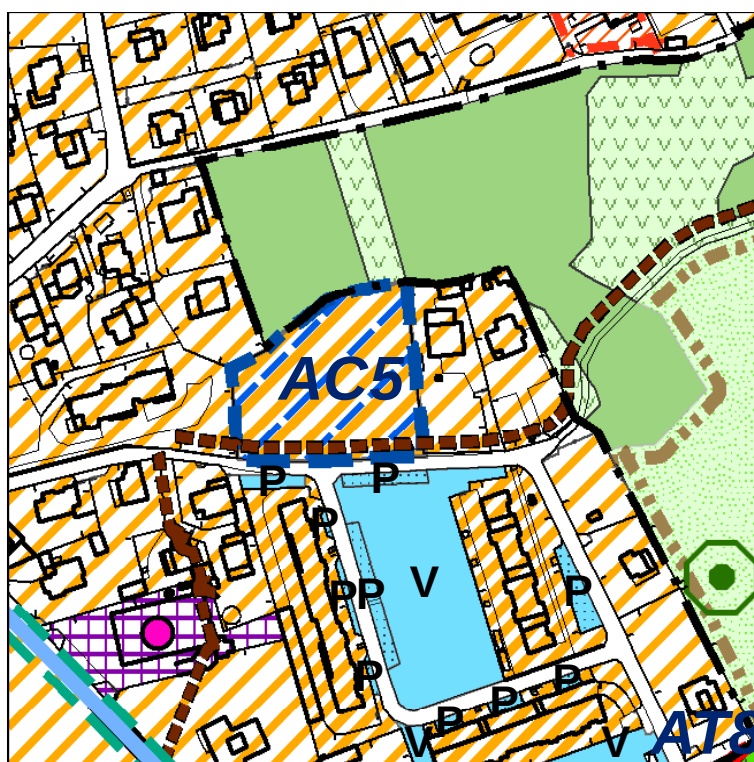
Il Piano prevede, attraverso l'intervento sul comparto, il completamento edificatorio del tessuto urbano consolidato nel rispetto dei rapporti con l'edificato esistente.

L'area si inserisce in un contesto di edifici residenziali di edilizia popolare convenzionata di recente realizzazione e con il PGT si persegue un'edificazione tipologica di edilizia residenziale con finalità sociali, le cui caratteristiche saranno definite da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di dare una risposta alle esigenze abitative per le giovani coppie, le famiglie numerose e monoparentali, attraverso la realizzazione di una quota di alloggi, non inferiore al 10% del volume totale residenziale, che il lottizzante dovrà assegnare in locazione - a prezzo convenzionato con il Comune – attraverso una graduatoria formata dal Comune medesimo in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi da parte dell'amministrazione comunale.

L'intervento prevede altresì la partecipazione alla realizzazione di parcheggi funzionali al nuovo insediamento residenziale.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'ambito 4.260 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;

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

L'indice ITs di base = 1,0 mc/mq

- **R c** = 30%
- **Hm** = 10,50 ml. (3 piani f.t.)

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alla realizzazione dei complessi residenziali.

Viabilità e mobilità

L'accesso dovrà avvenire da via dei Quadri, e in corrispondenza dell'accesso dovranno essere realizzati i parcheggi a servizio dell'insediamento.

Assetto morfologico-insediativo

L'insediamento residenziale dovrà completare l'assetto morfologico del tessuto insediativo del quartiere confinante secondo una maglia con trama regolare.

Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Realizzazione di una fascia a verde alberato al confine Nord del comparto al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.