



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

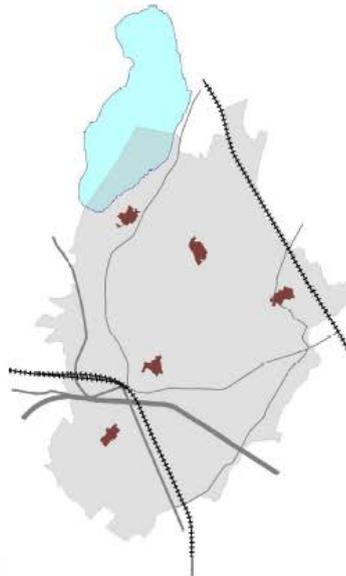
Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

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

VARIANTE - Ambito di completamento AC 5
Delibera di Adozione n° 61 del 22.12.2020
Delibera di Approvazione n° 16 del 27.04.2021

PR DA

INDICE GENERALE

AMBITI DI COMPLETAMENTO

AC 1	Completamento residenziale Via S. Agnese	pag. 5
AC 2	Completamento residenziale Via Cuirone	pag.10
AC 3	Completamento residenziale Via Garibaldi	pag.14
AC 4	Completamento residenziale Via Piave	pag.18
AC 5	Completamento residenziale Via dei Quadri	pag.22
AC 6	Completamento residenziale Via dei Prati	pag.26
PLC 1	Completamento residenziale Via Mascagni – Via Somma L. Tabelle computo finale Ambiti	pag.30 pag.34

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

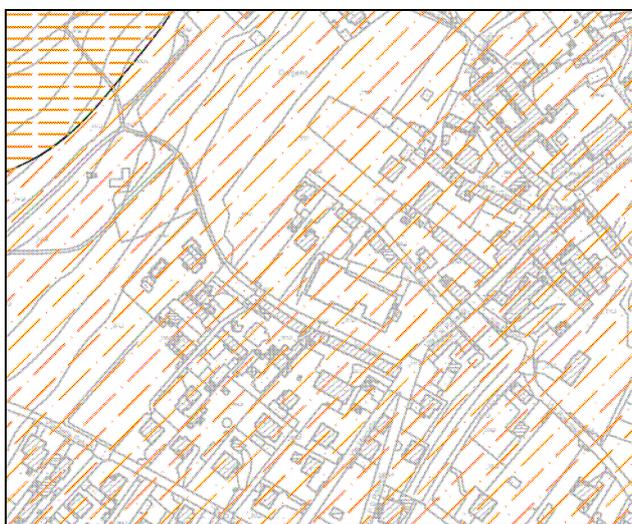
L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

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

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 3/C – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.



Estratto Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

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.

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

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessato dalla 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, nel rispetto dei rapporti paesaggistici tra l'area e le vedute verso il lago, e il rafforzamento dei servizi del centro urbano, in particolare per quanto riguarda la

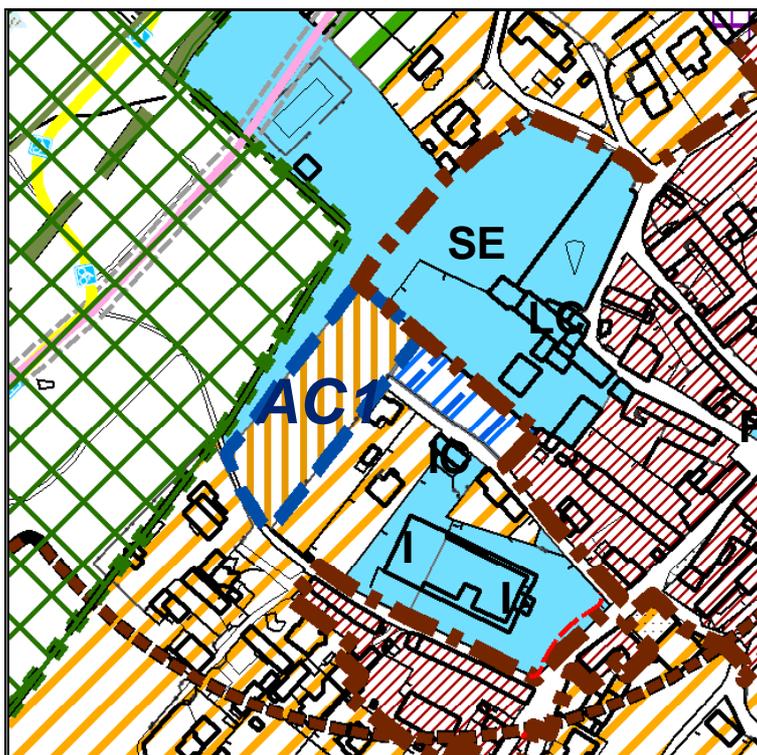
dotazione di parcheggi a servizio del complesso scolastico e la connessione con la pista ciclo-pedonale del Lago di Comabbio.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 3.000 mq.

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 3.000 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'ambito è così determinata:

L'indice ITs di base = 0,40 mc/mq

Oltre alla capacità edificatoria propria, potrà essere sommata la capacità edificatoria generata dall'area a parcheggio

All'area a parcheggio di 1.080 mq, esterna al perimetro dell'ambito, è attribuita una capacità edificatoria, di natura perequativa, pari a 0,30 mc/mq. I diritti volumetrici generati dalla capacità edificatoria assegnata all'area a parcheggio devono essere utilizzati per l'edificazione nell'area di completamento AC 1, e pertanto la capacità edificatoria generata

dal parcheggio si somma, in termini di volumetria edificabile a quella già prevista per l'ambito AC 1.

In sede di attuazione dell'intervento edificatorio previsto per l'ambito AC 1 deve essere obbligatoriamente utilizzata la capacità edificatoria attribuita all'area a parcheggio esterna al perimetro, che dovrà essere pertanto ceduta all'amministrazione comunale per la realizzazione del parcheggio.

E' però facoltà dell'amministrazione procedere all'acquisizione dell'area a parcheggio esterna al perimetro dell'ambito AC 1, al fine di dare realizzazione all'opera pubblica, anche prima dell'attuazione degli interventi di edificazione di natura privata dell'ambito AC 1. Con l'acquisizione dell'area verranno riconosciuti alla proprietà i diritti volumetrici generati dall'indice di edificabilità di natura perequativa assegnato dal PGT all'area. I diritti volumetrici assegnati alla proprietà verranno riconosciuti per la realizzazione dell'intervento di edificazione previsto per l'ambito AC1, ed andranno a sommarsi all'edificazione ammessa per le aree interne.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 9,50 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto abitabile)

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

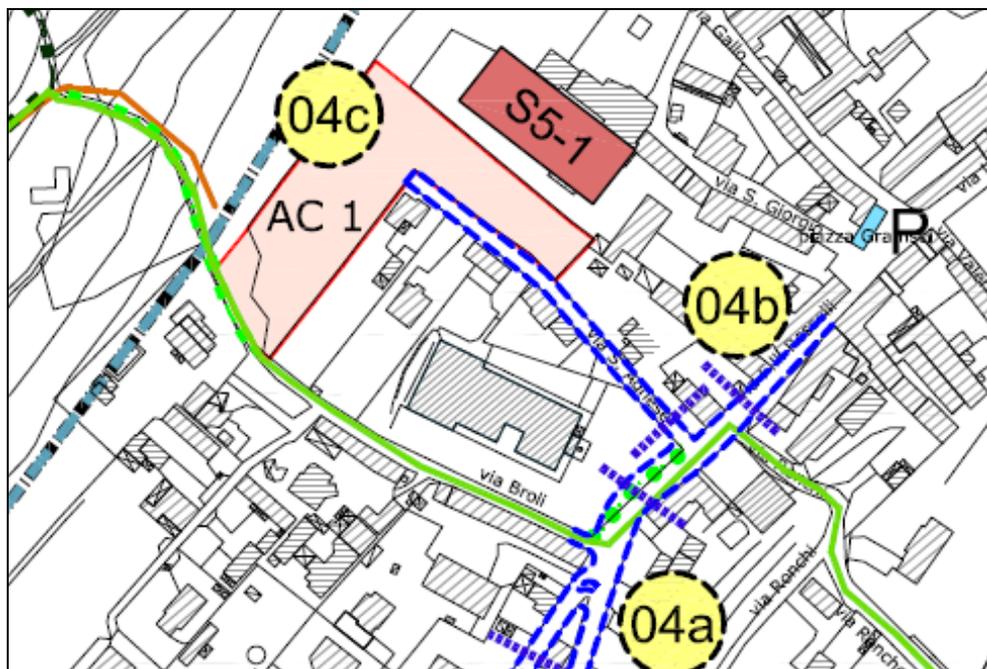
L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via S. Agnese, per la quale è previsto l'adeguamento dell'intersezione con via F.lli Rosselli, nonché la riqualificazione e ricalibratura dell'esistente tratto stradale, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-1.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un collegamento tra la via Sant'Agnes e la via Broli, per garantire la connessione tra il nuovo parcheggio e la pista ciclo-pedonale del Lago di Comabbio,

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



Standard qualitativo

A carico dell'intervento è prevista la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento interna all'ambito tra via Sant'Agnese e via Broli garantendo la connessione con la pista ciclo-pedonale del Lago di Comabbio.

Cessione a titolo gratuito (mediante meccanismo perequativo), dell'area esterna destinata a parcheggio. Qualora l'area non venga ceduta a titolo gratuito, dovranno essere reperite o monetizzate le quote di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, secondo i parametri minimi previsti nel Piano dei Servizi.

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.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

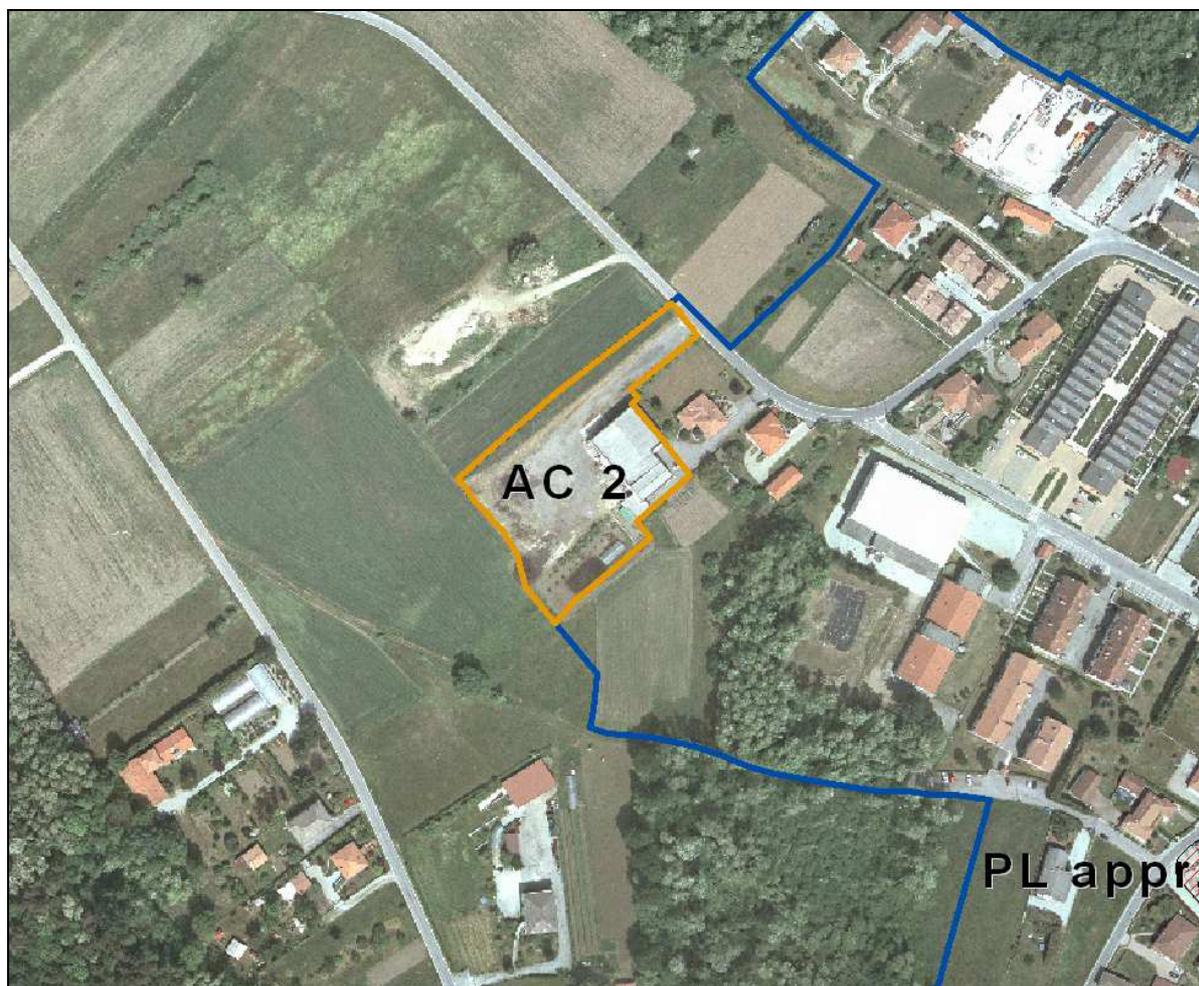
Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

Studio di Incidenza

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

Ambito di Completamento AC 2

Completamento residenziale Via Cuirone



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area oggetto di intervento è localizzata a margine dell'abitato della frazione di Cimbro, quasi completamente circondata dal verde. Comprende un capannone con l'adiacente area di manovra che veniva utilizzato per il deposito dei mezzi utilizzati dalla attività di trasporto/raccolta rifiuti.

Per il fabbricato a deposito, non più utilizzato, il PGT prevede una riconversione di natura residenziale che interessa anche le aree libere circostanti.

L'ambito, oltre ad essere accessibile dalla via pubblica di Via Cuirone, costituisce il completamento insediativo residenziale periferico della frazione e mira ad integrare e riqualificare l'area.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 6.420

L'area risulta così connotata:

- Area a prato 719 mq
- Superficie immobile dismesso 816 mq
- Superficie di manovra 3.910 mq
- Superficie a orto 975 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

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

Paesaggistico

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

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/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

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

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede la riqualificazione urbana dell'area residenziale a nord della frazione di Cimbro attraverso la riconversione dell'insediamento artigianale dismesso. Si prevede la demolizione del fabbricato esistente (deposito) e la realizzazione di nuovi edifici residenziali quale completamento insediativo del tessuto residenziale esistente.

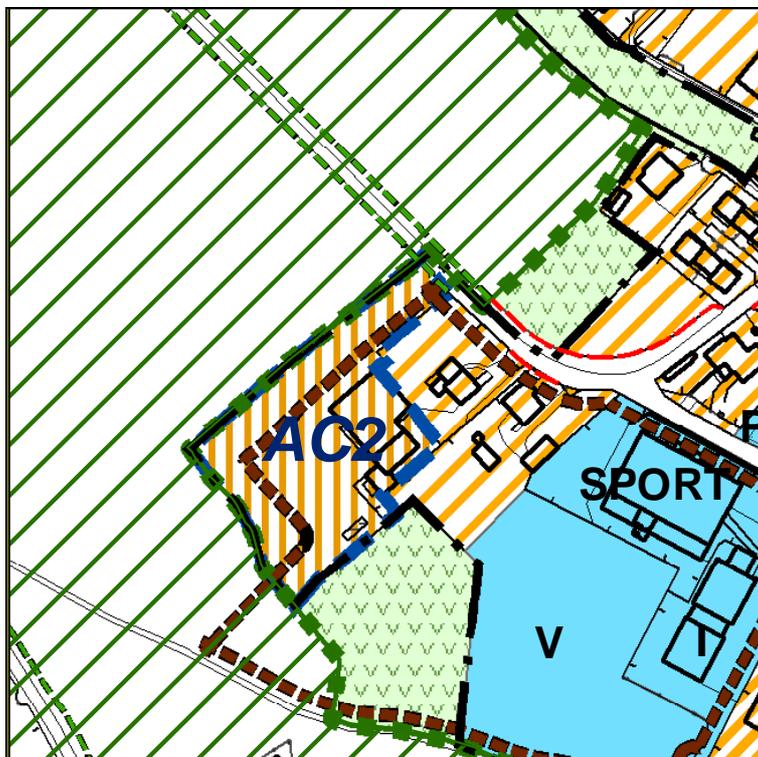
Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- Riconversione del complesso artigianale e completamento del sistema insediativo della zona a nord della frazione di Cimbro con la creazione di nuovi edifici residenziali che vadano a completare il tessuto insediativo dell'area, caratterizzati da una significativa presenza di verde e coerenti con la morfologia dei luoghi;
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistiche-ambientali verso il lato nord e ovest dell'ambito
- Realizzazione di viabilità interna dell'ambito.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito

6.420 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 = 0,50 mc/mq

L'indice ltd = 0,15 mc/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione connessi alla realizzazione della aree interne al comparto destinate ai parcheggi da asseverare ad uso pubblico.

E' inoltre prevista una capacità edificatoria derivata, assegnati dal PGT all'intero ambito, al fine di garantire la riconversione e riqualificazione dell'area stessa allo stato attuale non coerente con il territorio circostante.

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 9,50 ml. (2 piani f.t.)

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

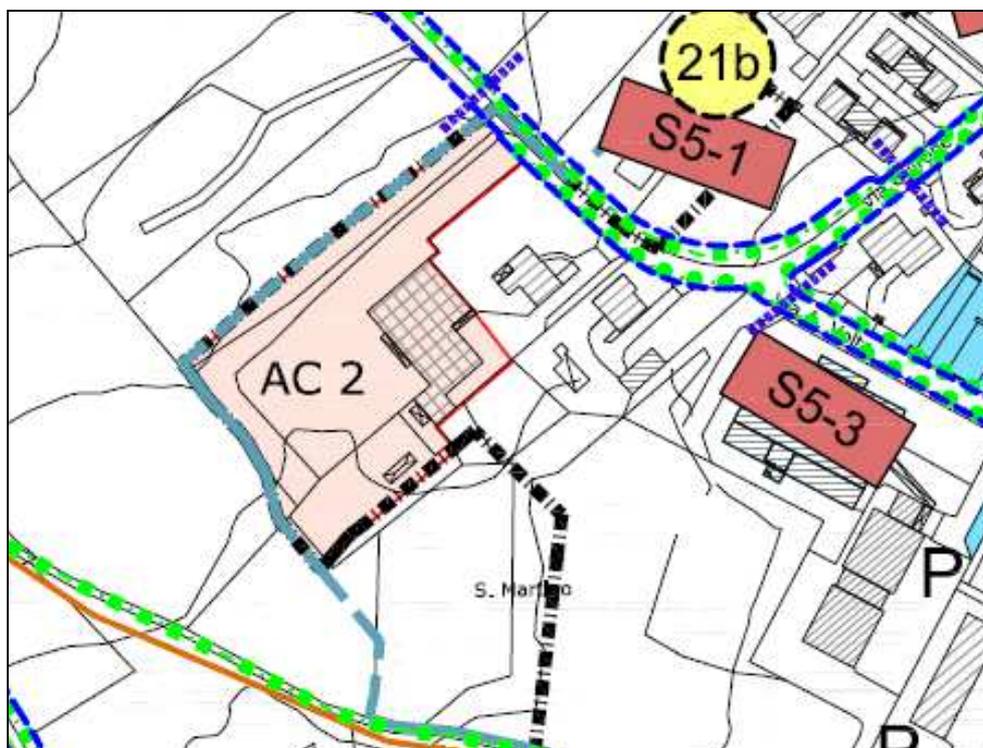
Distanza minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo unitario.

Viabilità e mobilità

L'accessibilità dovrà essere garantita da via Cuirone con unico accesso per l'intera area di intervento.



Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi lungo la via d'accesso funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione del Palazzetto dello Sport e della scuola di Cimbro. Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistiche-ambientali verso il lato nord e ovest dell'ambito.

Assetto morfologico-insediativo

L'intervento prevede il ricorso a tipologie mono e bifamiliari con giardino o a schiera coerenti con il contesto circostante.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

Ambito di Completamento AC 3

Completamento residenziale Via Garibaldi



PARTE PRIMA

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito interessa una vasta area destinata a prato e risulta direttamente collegata alla viabilità principale esistente al limite del tessuto edificato lungo la Via Garibaldi.

L'area si trova in un contesto di notevole rilevanza paesaggistica che il PGT intende tutelare attraverso il mantenimento di un'area a verde posta lungo la Via Garibaldi.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito 3.925 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 3.325 mq
- Area boscata 600 mq

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

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

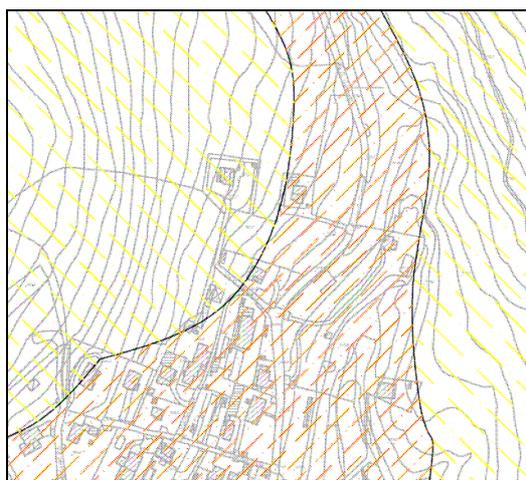
L'area è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

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

Geologico e idrogeologico

L'ambito è parte all'interno della Classe di Fattibilità 3/C – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese e parte in zona 2/B Aree collinari a media e bassa acclività senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza media (5-15 m) della falda ad alta vulnerabilità.



Estratto Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

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.

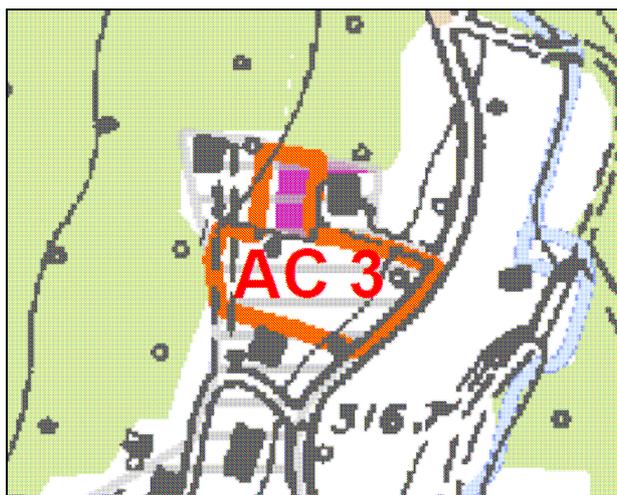
L'ambito risulta a ridosso della zona BF (zone naturalistiche parziali botanico forestali).

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 600 mq, classificate come "Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici".



Ambito di Completamento AC 3 con Aree boscate PIF

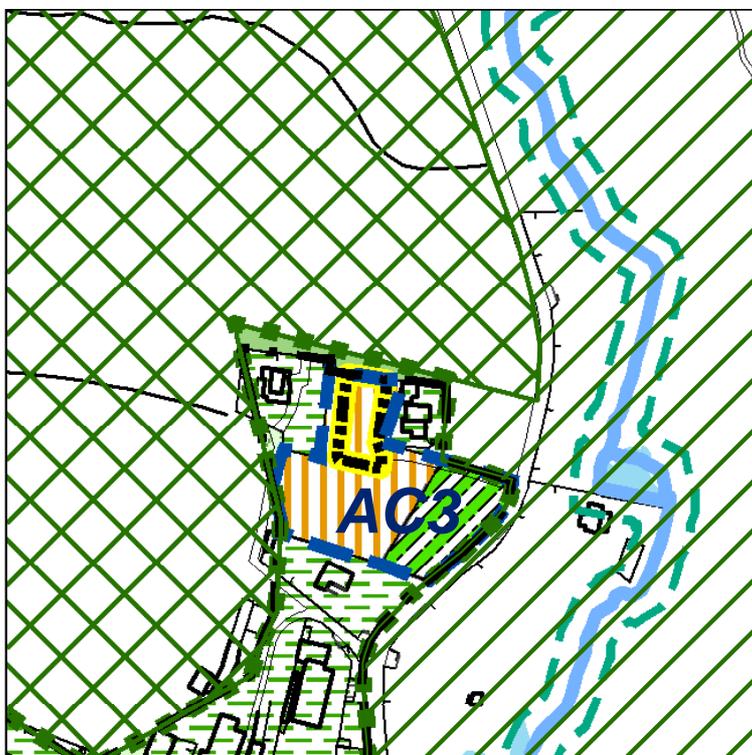
PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Obiettivo dell'intervento è il completamento del comparto di natura residenziale localizzato a nord del tessuto urbano consolidato di Vergiate che interessa un'area libera posta tra la via Garibaldi e le aree boscate del Parco San Giacomo.

Il PGT prevede il completamento del tessuto urbano residenziale attraverso l'edificazione dell'area in oggetto con un comparto a destinazione residenziale e la formazione di una quinta arborea o area a verde di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la via pubblica.



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 3.925 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 = 0,30 mc/mq

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

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

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Viabilità e mobilità

L'accessibilità dovrà essere garantita da via Garibaldi

Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi funzionali al nuovo insediamento residenziale e creazione di opportuna fascia di mitigazione paesistico-ambientale verso la Via Garibaldi.

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.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde, all'interno dell'ambito lungo tutto il confine est, con effetto di mitigazione paesaggistica tra l'insediamento residenziale e la via Garibaldi al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

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

Ambito di Completamento AC 4

Completamento residenziale Via Piave



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 Piave, inserito in un contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale.

L'area di forma irregolare è caratterizzata per la maggior parte da aree prative libere da edificazioni mentre nella parte Sud presenta una protuberanza caratterizzata dalla presenza di una macchia boscata.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 6.960 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 4.410 mq
- Macchia boscata 2.550 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

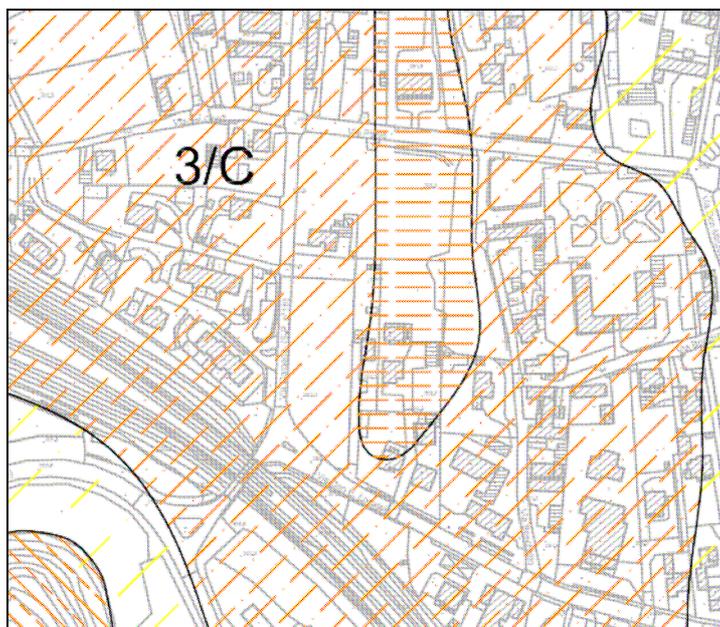
L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

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 3/E – Aree a prevalentemente limo argillose con limitata capacità portante.



Estratto Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

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

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

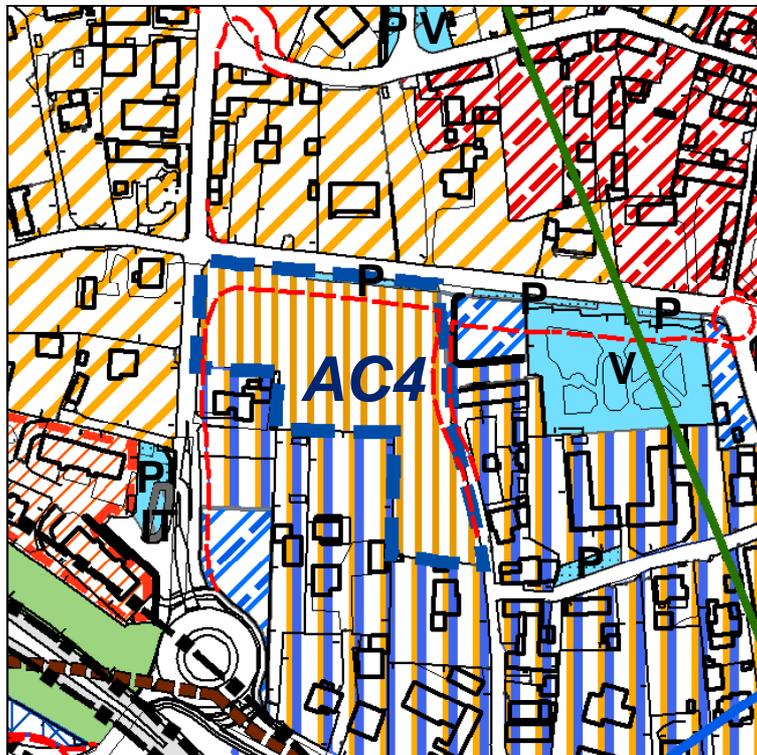
Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento residenziale dell'agglomerato urbano posto tra via Piave, via Boschetto e via Corgeno, caratterizzato da un tessuto residenziale misto composto da villette mono e bifamiliari, palazzine, case a corte e in linea.

L'attuazione dell'intervento è inoltre finalizzata alla riqualificazione della viabilità della zona, attraverso la sistemazione dell'innesto di Via Piave, al fine di migliorare la circolazione e l'accessibilità sia della Via Piave che del nuovo insediamento residenziale.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'ambito 6.960 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 = 0,50 mc/mq

L'indice Itd = 0,20 mc/mq

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

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria determinata dalla somma degli indici non inferiore a 0,60 mc./mq.

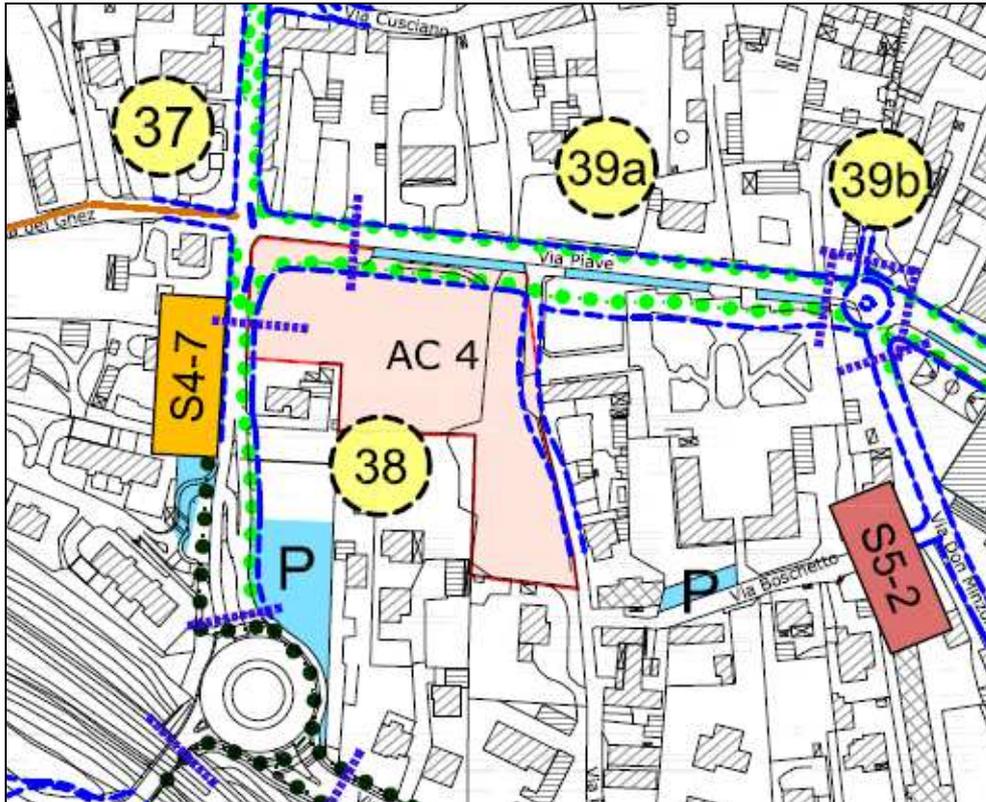
Per l'applicazione dell'indice ITd le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione sono quelle relative alla riqualificazione dell'innesto di Via Piave.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Viabilità e mobilità

L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'intersezione tra Via Piave e Via Corgeno (SP 18), da attuarsi mediante formazione di intersezione canalizzata, garantendo una migliore accessibilità sia al nuovo complesso residenziale che alla stessa via Piave. Dovrà essere previsto l'allargamento e la riqualificazione di Via Piave per il tratto prospiciente l'ambito, per realizzare una sede stradale di 5° livello avente calibro non inferiore a 18,00 ml, corrispondente ad uno schema sezionele S5-6, maggiorato di ulteriori 6,00 ml per consentire la realizzazione di una fascia di parcheggi disposti a pettine rispetto alla sede stradale.



Standard qualitativo

Realizzazione di parcheggi lungo la via d'accesso funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione del mercato settimanale di Via Piave. L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della riqualificazione dell'intersezione tra Via Piave e Via Corgeno (SP 18).

Assetto morfologico-insediativo

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

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

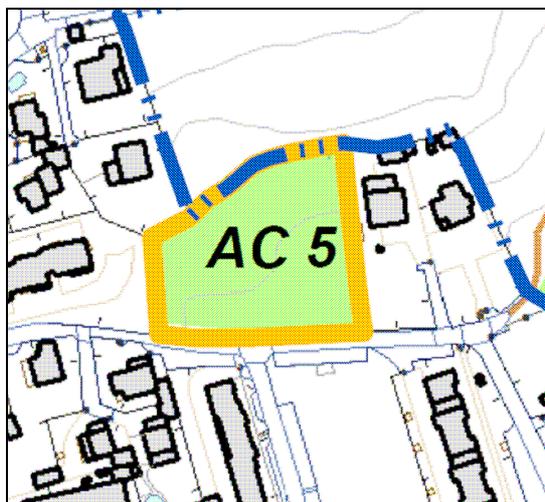
L'ambito è all'interno della Classe II – Aree prevalentemente residenziali

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

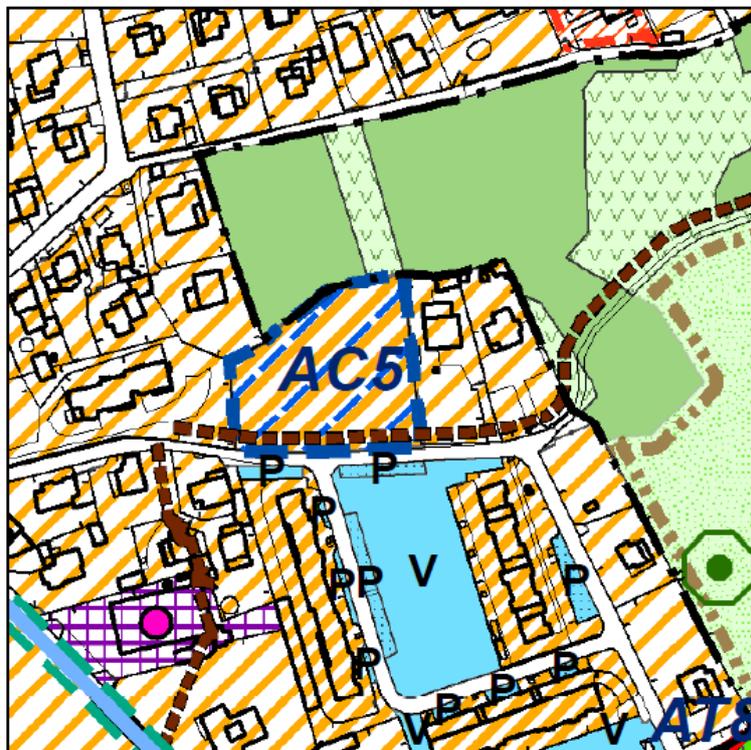
Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

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

L'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%
- **H_m** = 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.

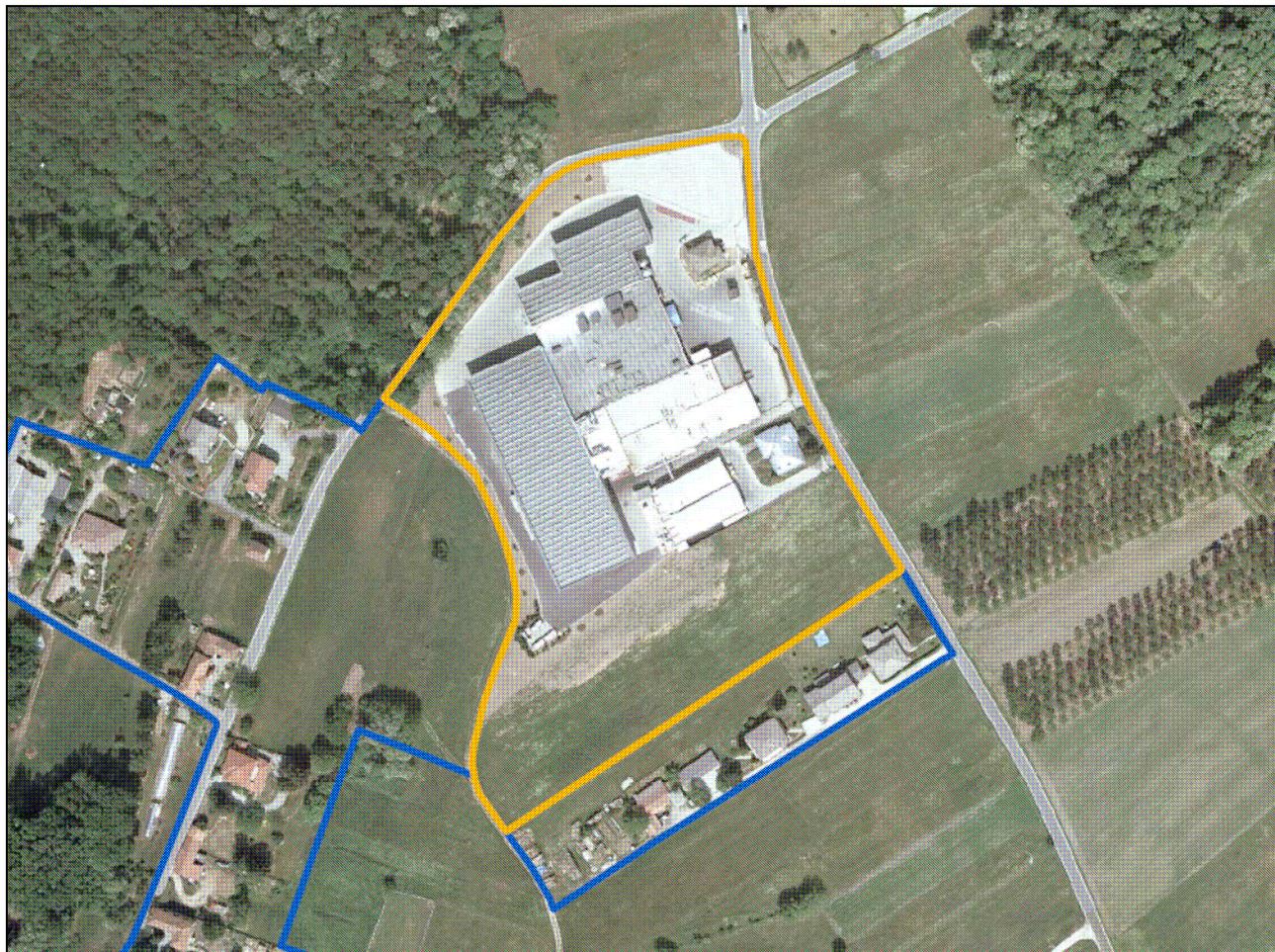
Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale.

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.

Ambito di Completamento AC 6

Completamento produttivo Via dei Prati



PARTE PRIMA

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato all'incrocio tra le Vie Cascina Torretta e Via dei Prati.

L'ambito costituisce il completamento del comparto produttivo sotto il profilo insediativo.

L'area interessata, libera da edificazione e mantenuta nella sua totalità a prato, è connessa ad un insediamento produttivo esistente. L'area è posta nella fascia più esterna a nord/est dell'abitato di Vergiate, risulta collegabile direttamente dalla Via dei Prati.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito	36.920 mq
Superficie edificata	25.250 mq
Superficie a prato	11.670 mq

Idrogeologico

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

Paesaggistico

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

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/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 e per una piccola parte in Classe di Fattibilità 4/B – Aree con emergenze idriche diffuse

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

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

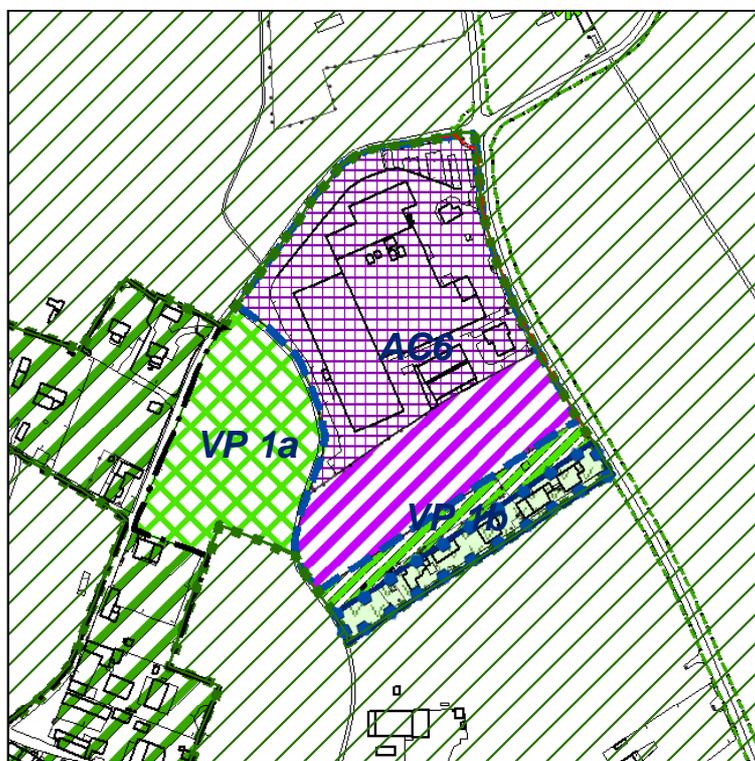
Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

PARTE SECONDA: disposizioni di carattere prescrittivo



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 36.920 mq

Area insediamento produttivo esistente 25.250 mq

Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento artigianale 11.670 mq

Area a verde di compensazione che generano capacità edificatoria pari a 0,1 mq/mq:

VP1a 12.880 mq

VP1b 3.810 mq

Destinazioni d'uso

Sono ammesse come funzioni insediabili :

- le attività produttive (RP)

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

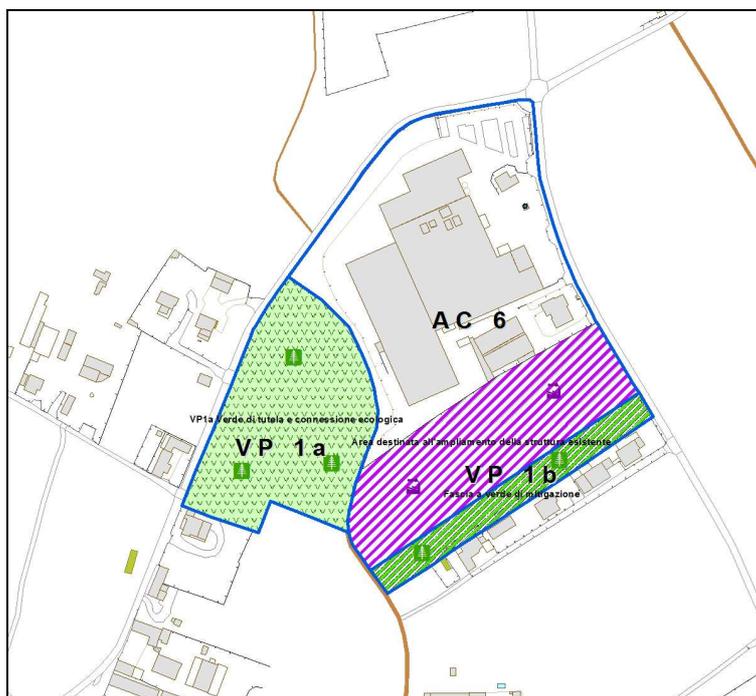
L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq da applicare all'area edificabile

L'indice ITd di base = 0,10 mq/mq da applicare alle aree Vp1a e Vp1b

• **Rc** = 50%

• **Hm** = 12,00 ml

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,60 mq/mq.



L'indice ITs di base verrà applicato esclusivamente alle aree destinate ad ospitare l'ampliamento del comparto produttivo.

Alla capacità edificatoria specifica ITs, dovrà essere sommata la capacità edificatoria derivata ITd, applicata all'area verde VP1a e VP1b da acquisire direttamente dai privati o con acquisizione dei diritti edificatori da parte del comune.

Modalità attuative

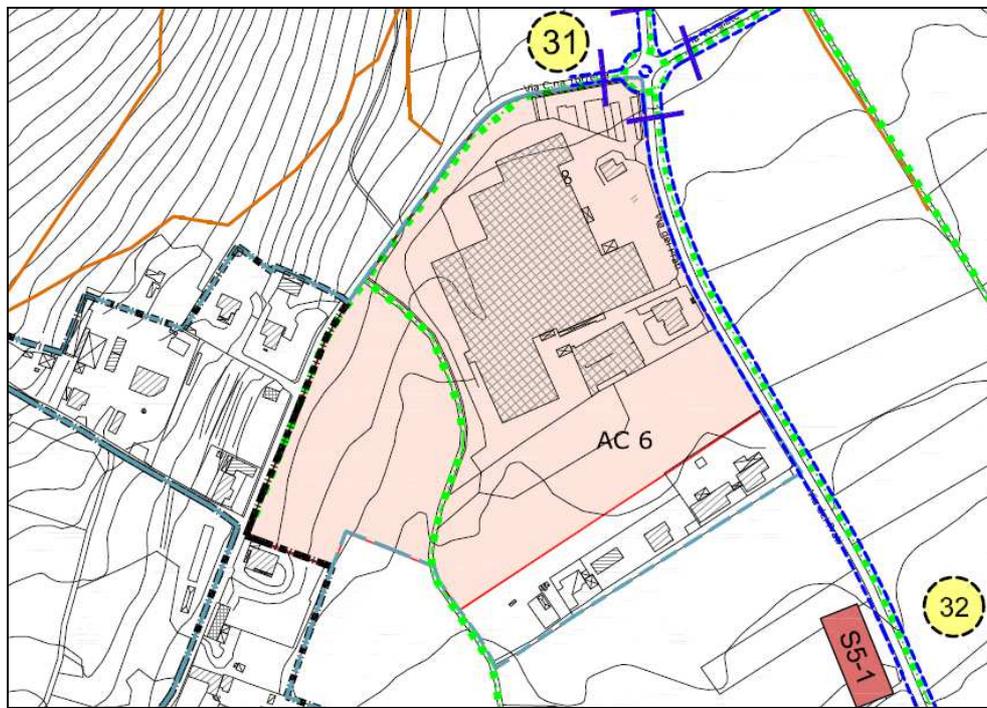
L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto. In assenza di piano attuativo nelle aree individuate come insediamento produttivo esistente sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 43.1 delle Nda del PdR.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via dei Prati, per la quale, si dovrà prevedere la riqualificazione della stessa Via dei Prati, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-1 fino all'intersezione con la SP 17.

Inoltre si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo per l'adeguamento dell'intersezione tra via Puccini (SP 17) / via dei Prati, da attuarsi mediante formazione di rotonda, la quale potrà essere estesa anche al recapito della limitrofa via Somma Lombardo, tale da garantire una migliore accessibilità sia al comparto produttivo, che agli abitati delle frazioni di Cuirone e di Cimbro.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a nord del comparto, in corrispondenza dell'intersezione con via della Torretta, funzionali a garantire la possibilità di realizzare l'adeguamento dell'intersezione mediante la futura introduzione di una rotonda.

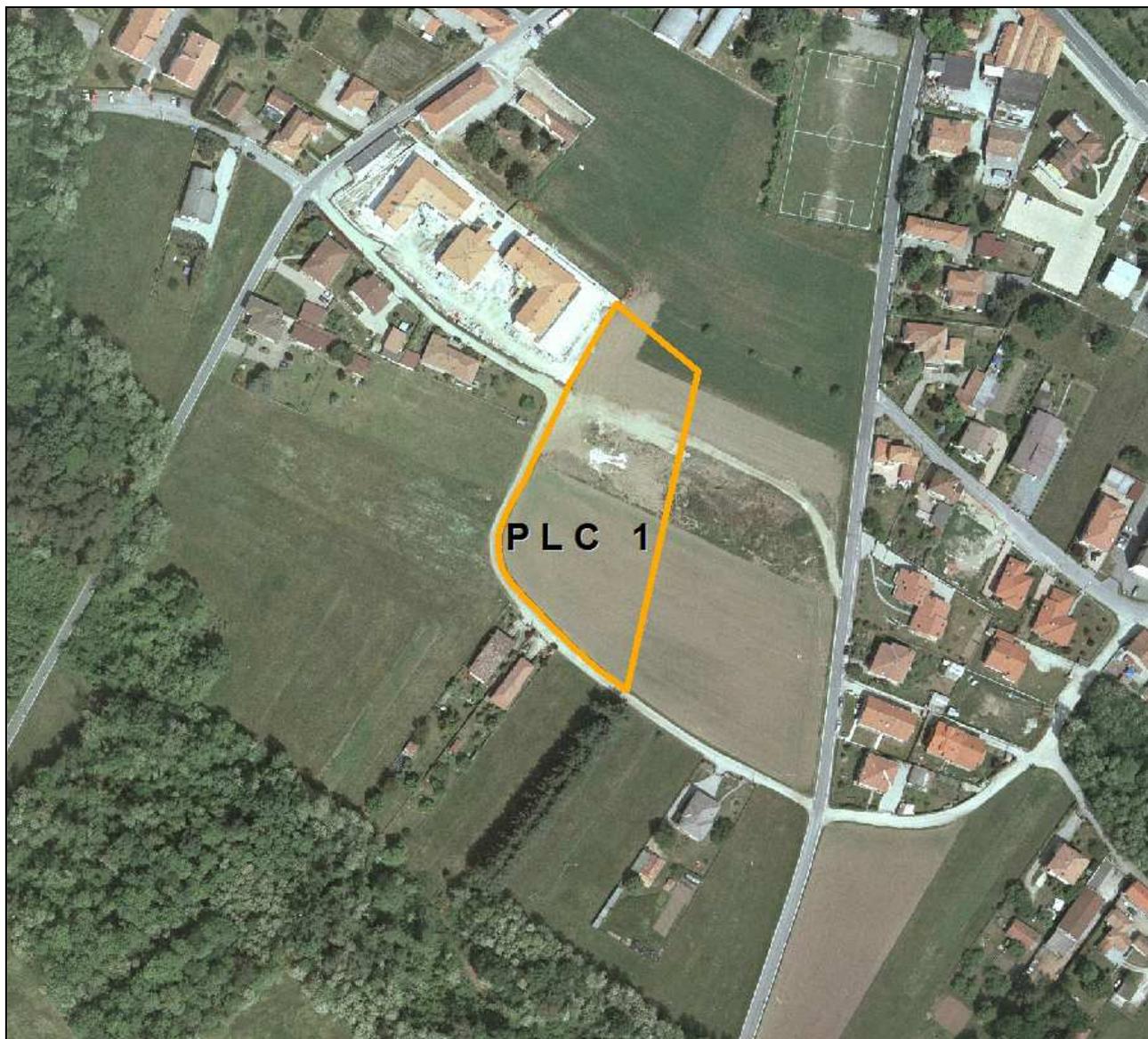


Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovranno essere previste opportune sistemazione a verde al fine tutelare l'area prevedendo la creazione di una connessione ecologica tra il bosco a nord-est dell'ambito e la parte prativa a sud-ovest (VP1a) oltre che la formazione della prevista fascia a verde di mitigazione (VP1b).

PLC 1 “San Martino”

Completamento residenziale Via Mascagni Via Somma L.



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area in oggetto risulta a margine del nucleo abitato, circonscritta dalle Vie Somma Lombardo, Mascagni, Varese e dalla Piazza San Martino e confinante con la proprietà dell'oratorio.

La zona è interessata da un Piano di Lottizzazione approvato e parzialmente attuato all'incrocio tra la Via Mascagni e Via Varese.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito 7.400 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

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

Paesaggistico

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

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/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

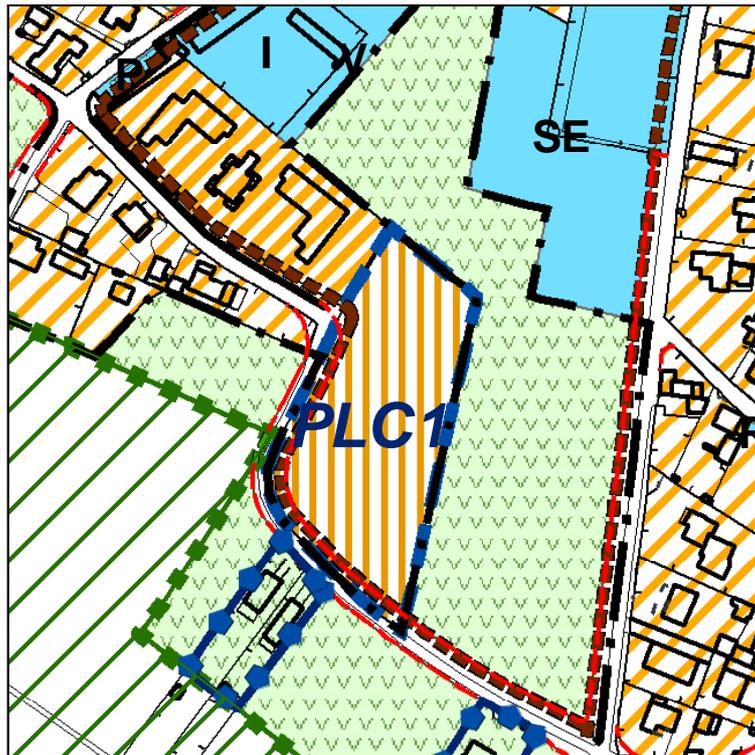
L'intera area comprende ambiti agricoli strategici del PTCP classificati come classe F'' (fertile).



PARTE SECONDA: disposizioni di carattere prescrittivo

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT propone una modifica del PL per la parte di intervento non ancora attuata finalizzata a una differente conformazione dell'assetto insediativo con la conservazione di una parte a verde e del cono visuale verso il centro del paese da Via Somma Lombardo. L'intervento è volto a definire un completamento più ordinato ed omogeneo del centro urbano sia per quanto riguarda l'assetto insediativo che si sviluppa in continuità con le aree già edificate sia per l'utilizzo di tipologie più coerenti con il contesto del nucleo centrale.



Destinazioni d'uso

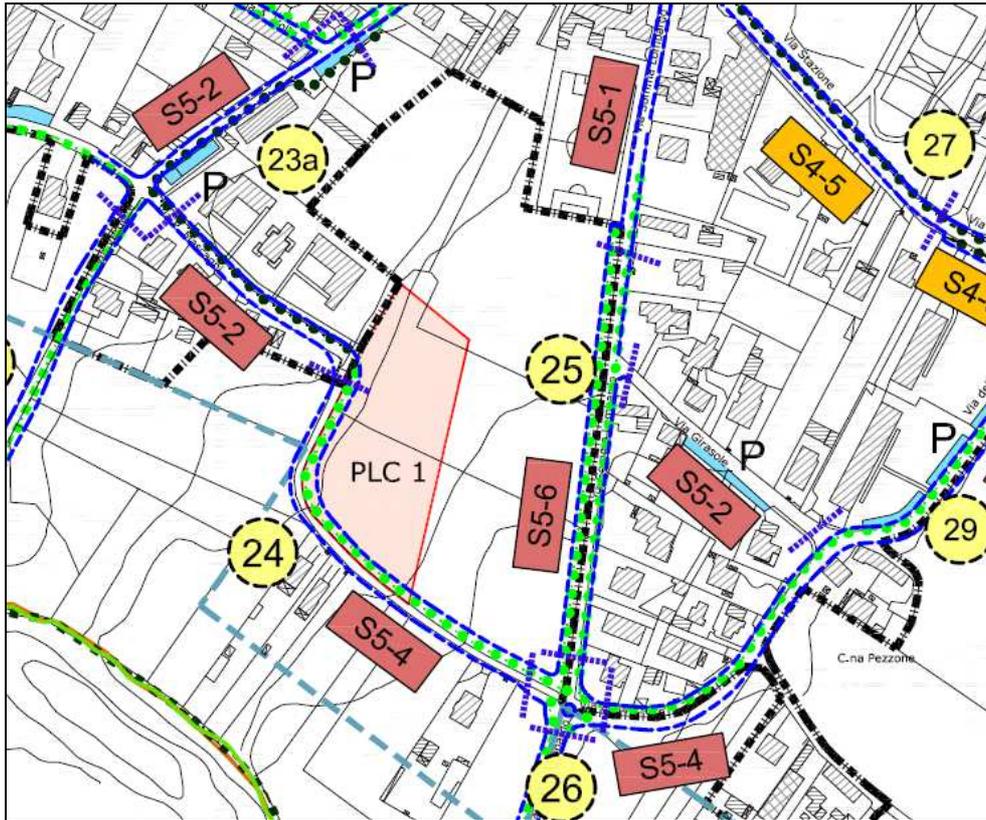
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:
Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Modalità attuative

Il lotto urbanistico di completamento prevede una pianificazione attuativa limitata alle sole aree di completamento, e la sottoscrizione di una nuova convenzione inerente alle modifiche introdotte dalle prescrizioni normative del P.G.T.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via Mascagni, per la quale, si dovrà prevedere la riqualificazione della stessa Via Mascagni, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-4 fino all'intersezione con la via Somma Lombardo.



Prescrizioni d'intervento

Volume da precedente PL mc 6.500,00

Possibilità di redistribuire la capacità edificatoria ammessa dal Piano Attuativo approvato, e parzialmente attuato, all'interno dell'area individuata negli elaborati di Piano, con la finalità di migliorare la morfologia insediativa prevista, rendendola più compatibile con il contesto paesaggistico ed edilizio del tessuto edificato di Cimbro.

Potranno pertanto essere modificate le tipologie edilizie previste, realizzando un complesso insediativo di minore impatto, costituito da edifici singoli, da villette a schiera, o da edifici articolati secondo la morfologia tipica dell'agglomerato urbano dei centri storici (edifici a corte, contrapposti, ecc.)

AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE									
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mc/mq)	Volume Its (mc)	Volume Its+ItD (mc)	Volume ItD (mc)	Volume Its+ItD (mc)	Volume (mc)	
AC1	EDIFICABILE	3.000,00	0,40	1.200,00	1.200,00		1.200,00		
AC1	AREA PARCHEGGIO	1.080,00	0,30	324,00	324,00		324,00		
	TOTALE	4.080,00		1.524,00				1.524,00	
AC2	EDIFICABILE	6.420,00	0,50	3.210,00	3.210,00		3.210,00		
AC2	AREA	6.420,00			963,00	963,00	963,00		
	TOTALE	12.840,00		3.210,00	3.210,00	963,00	1.177,50	4.173,00	
AC3	EDIFICABILE	3.925,00	0,30	1.177,50	1.177,50		1.177,50		
	TOTALE	3.925,00		1.177,50				1.177,50	
AC4	EDIFICABILE	6.960,00	0,50	3.480,00	3.480,00		3.480,00		
AC4	RIQUALIFICAZIONE VIA PIAVE	6.960,00			1.392,00	1.392,00	1.392,00		
	TOTALE	6.960,00		3.480,00	3.480,00	1.392,00	1.392,00	4.872,00	
AC5	EDIFICABILE	4.260,00	1,00	4.260,00	4.260,00		4.260,00		
	TOTALE	4.260,00		4.260,00				4.260,00	
									VOLUME TOTALE
									16.006,50

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI				
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mc/mq)	Volume (mc)
PLC1	AREA EDIFICABILE	7.400,00		6.500,00
	TOTALE	7.400,00		6.500,00
				VOLUME TOTALE
				6.500,00

AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVI						
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mq/mq)	Superfici Its (mq)	Superficie ItD (mq)	Superficie Its+ItD (mq)
AC6	EDIFICABILE	11.670,00	0,50	5.835,00		5.835,00
	TOTALE	11.670,00		5.835,00		5.835,00
	TOTALE SUPERFICIE PRODUTTIVA	11.670,00				SLP TOTALE
						5.835,00
						5.835,00

AREE A SERVIZI DI PROGETTO - PEREQUAZIONE						
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Itcp (mq/mq)	Superficie Itcp (mq)	Superficie (mq)	
VP1a	AREA A VERDE INDICE EDIFICABILE - AC 12.880,00		0,1	1.288,00		
VP1b	AREA A VERDE INDICE EDIFICABILE - AC 3.810,00		0,1	381,00		
	TOTALE	16.690,00				1.669,00
						SLP TOTALE
						1.669,00