



AMBITO INTERVENTO AS 1 – SUAP AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 6

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area, interessata dall'intervento di ampliamento del complesso produttivo esistente, è situata lungo la strada provinciale sp 18, e si colloca tra la strada provinciale e la riserva naturale del lago di Biandronno.



L'area, oggi interessata da una formazione boscata confina con la strada provinciale, posta ad una quota superiore, e il limite della zona tutelata quale riserva-

L'intervento interessa una porzione di area libera di dimensioni contenute, tra il confine dell'area di pertinenza del complesso produttivo esistente e l'edificio isolato a d ovest.

L'area di natura pianeggiante è interessata dalla presenza di una formazione boschiva, di recente colonizzazione, non connotata da specie invasive.

Dati di superficie

Superficie territoriale **3.670 mq.**

Superficie edificabile **2.800 mq**

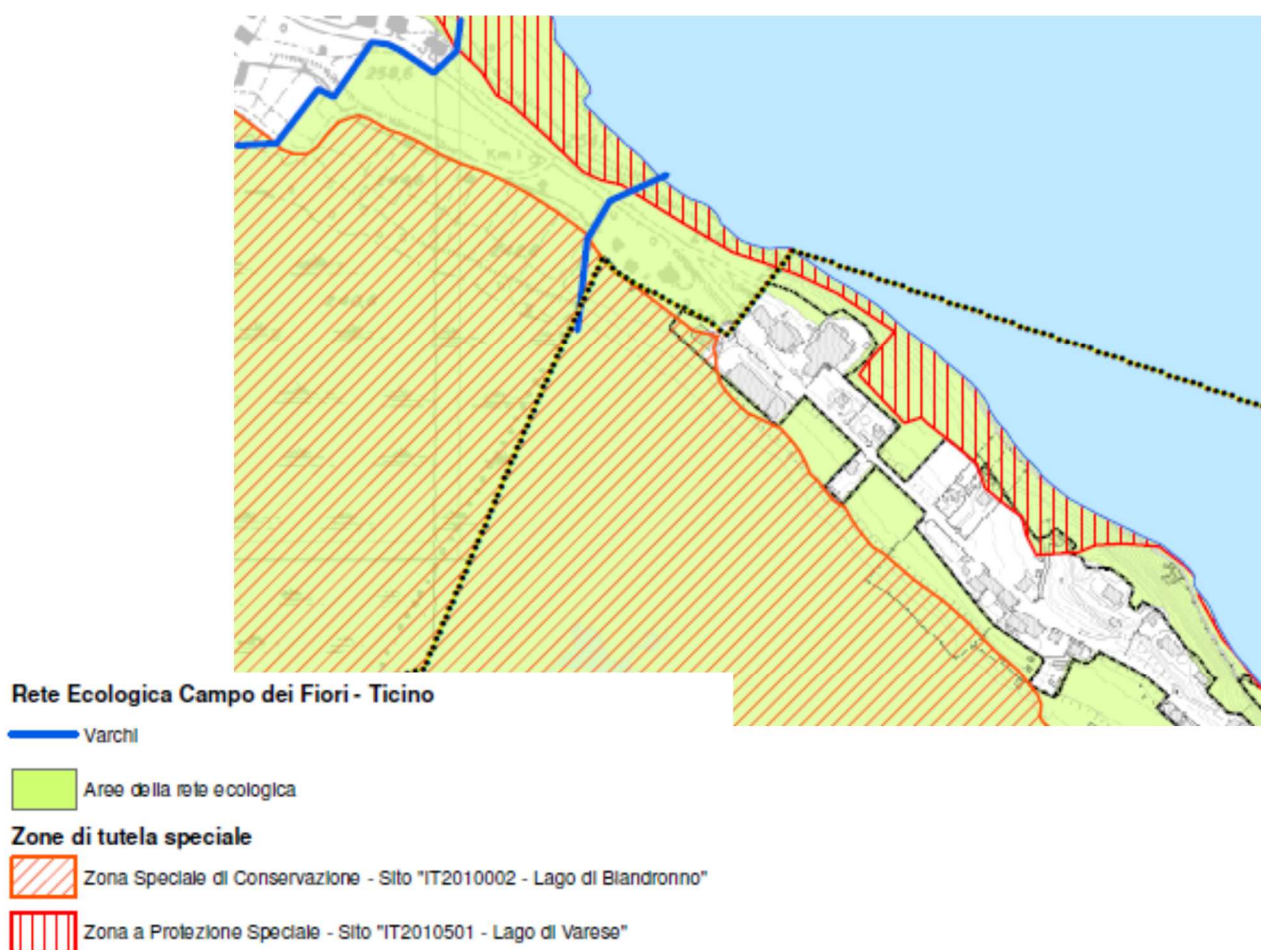
Superficie rispetto **870 mq.** (viabilità e paesaggistica)

Stato della pianificazione sovracomunale

Il lotto rientra nelle aree di interesse per la rete ecologica provinciale, quale core area principale, che comprende la fascia del rilievo tra il lago di Varese e la riserva naturale del Laghetto di Biandronno, area per buona parte edificata ed attraversata dalla strada provinciale, considerata quale infrastruttura critica.

L'area classificata dal PGT vigente quale agricola è interessata dalla rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino ma non costituisce un varco.

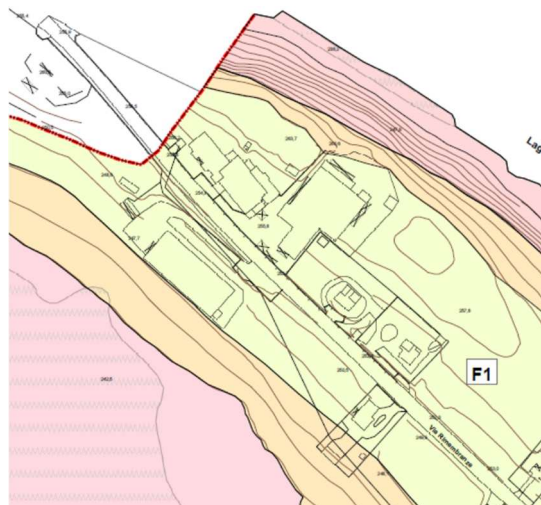
Il lotto confina con la riserva naturale istituita ai sensi della legge Regionale 86/83 e riconosciuta quale Zona speciale di Conservazione ZSC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE.





Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.

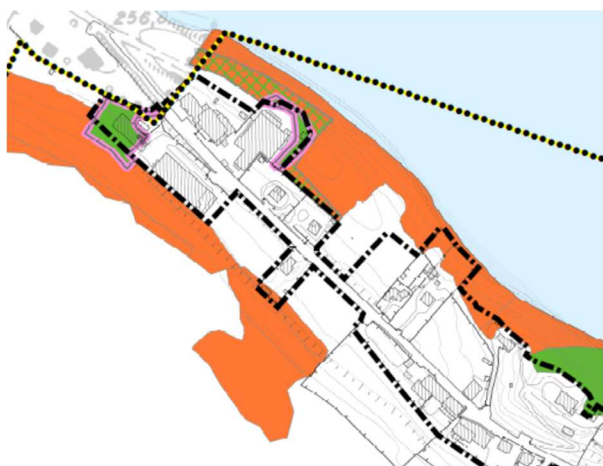


Stato della pianificazione vigente



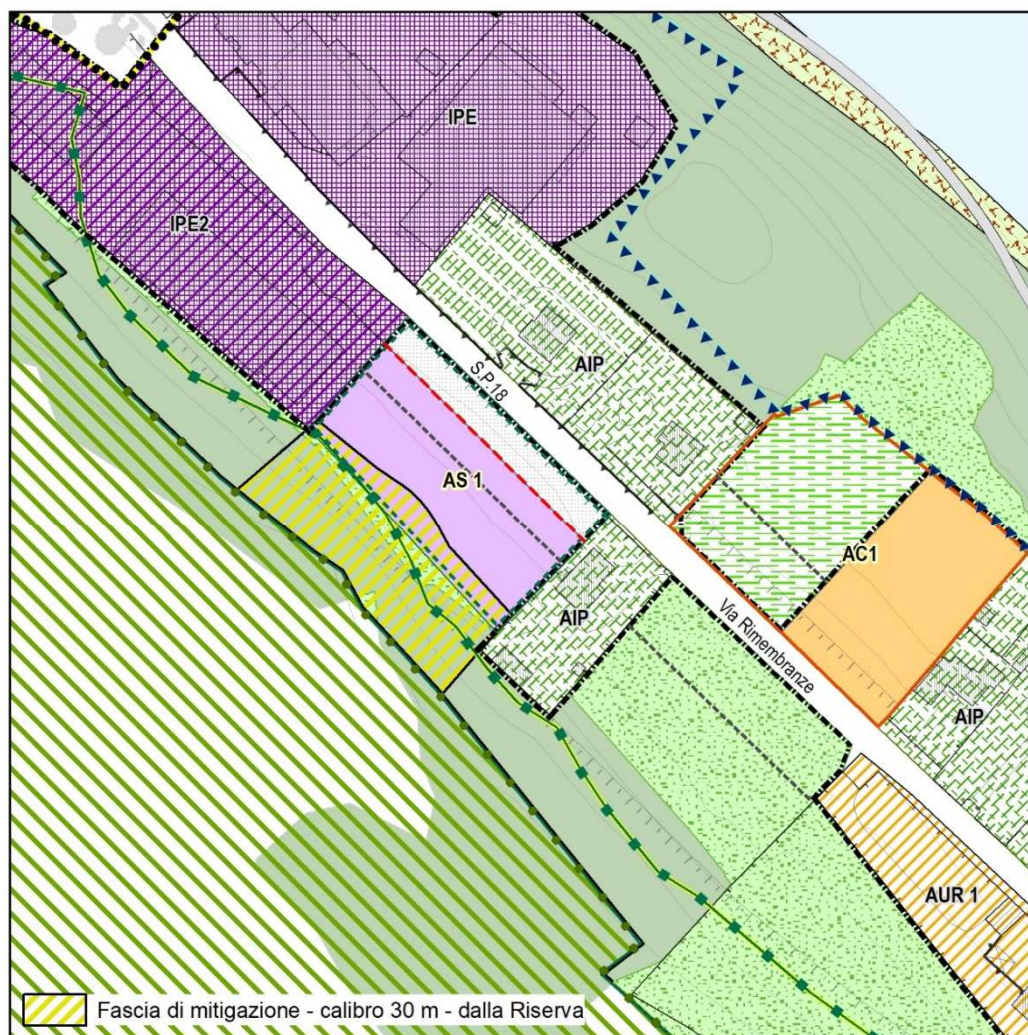
Estratto PR DA 2a – Disciplina delle aree

Il P.G.T. vigente classifica l'area parte come "Fascia di Rispetto Stradale" e parte come Zona boscata individuata in sede di pianificazione locale ma non classificata come tale dal Piano di Indirizzo Forestale, come risulta dall'estratto del PIF vigente riportato sulla database comunale, Tavola DdP A.1 Le trasformazioni ammesse dal Piano di Indirizzo forestale vigente.





PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR DA 2a – Disciplina delle aree - con evidenza della prescritta fascia di mitigazione

Obiettivi generali

Il Piano prevede la possibilità di ampliamento della struttura produttiva esistente e la contestuale riorganizzazione dell'accesso dalla strada provinciale al fine di garantire una maggiore sicurezza stradale. L'individuazione di un'area destinata all'ampliamento della struttura produttiva esistente risponde alle esigenze di sviluppo dell'attività insediata e sarà pertanto vincolato ad assolvere esclusivamente a tali esigenze; dovrà pertanto essere asservito al complesso produttivo esistente e non potrà essere realizzato quale nuovo insediamento autonomo.

La nuova struttura destinata ad ospitare gli spazi di ampliamento delle attività e la riorganizzazione degli spazi esterni del complesso produttivo correlati alla riorganizzazione dell'accesso, dovranno essere realizzati con particolare attenzione al contesto naturalistico confinante, evitando di apportare impatti negativi agli habitat tutelati e perseguendo il contenimento degli impatti paesaggistici anche mediante opere di mascheramento, con opportune quinte a verde.

L'adeguamento dell'accesso dovrà essere funzionale a ridurre il rischio di incidenti, attraverso la realizzazione di corsie dedicate per la canalizzazione dei mezzi, secondo le disposizioni definite dall'Ente competente.



DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

L'intervento dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- ▶ Nell'area di rispetto stradale dovranno essere realizzate le opere di adeguamento della viabilità per la messa in sicurezza e di nuovo accesso al comparto produttivo,
- ▶ Nella fascia di rispetto stradale dovranno altresì essere realizzate le opere di mascheratura a verde volta a contenere gli impatti visuali
- ▶ Realizzazione di una fascia di mitigazione lungo il margine dell'insediamento finalizzata a contenere gli impatti delle attività antropiche rispetto all'area della Zona Speciale di Conservazione.
- ▶ Realizzazione degli interventi di riqualificazione naturalistica dell'area boschiva tra l'insediamento e la ZSC secondo le prescrizioni dello Studio di Incidenza.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari delle attività produttive, di cui all'art. 7.2.2 delle NdA del Piano delle Regole, limitate a quelle necessarie per le esigenze di sviluppo e riorganizzazione della struttura produttiva confinante di cui l'intervento costituisce ampliamento, con esclusione delle attività produttive che comportano lavorazioni con emissioni non compatibili con la tutela degli habitat della Riserva Naturale Regionale del Lago di Biandronno.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva che potrà essere realizzata nell'ambito AS 1 è quella assegnata alla zona produttiva speciale IP 2 del PdR, finalizzata agli interventi di sviluppo insediativo e riorganizzazione del complesso produttivo esistente. Detta capacità edificatoria potrà essere utilizzata per lo sviluppo del complesso produttivo esistente, all'entrata in vigore della Variante, mediante intervento edificatorio nell'ambito AS 1, nel rispetto dei seguenti parametri (riferiti alla superficie fondiaria dell'ambito AS 1):

- **IC** = 40 %
- **IPF** = 30% (di cui sistemato con verde alberato 40%)
- **Hm** = non superiore all'altezza dell'edificio produttivo esistente (ambito IP 2)
- Distanze minima dei fabbricati dalla strada, = limite dalla fascia di rispetto stradale
- Distanza minima dal confine con la ZPS e con il lotto residenziale 7,50 ml.

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AS 1.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere assoggettato a un progetto generale esteso anche all'ambito IP 2 finalizzato al coordinamento degli interventi di riorganizzazione dell'insediamento e di mitigazione e miglioramento dell'inserimento ambientale, ecologico e paesaggistico del complesso. Dovrà essere attuato mediante una procedura SUAP con permesso di costruire convenzionato. L'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di VinCA, ai sensi della DGR n. XI/4488 del 2021 e s.m.i. e dell'art. 25 bis L.R. n. 86/83

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione dell'area boschiva da conservare quale fascia di mitigazione tra il complesso produttivo ed il confine con la ZSC. (circa 30 mt. dal perimetro della ZSC fino al confine con la riserva)

Qualora non sia possibile, o ritenuto utile in accordo con l'amministrazione comunale, reperire entro l'ambito di trasformazione la superficie necessaria al raggiungimento della dotazione minima di aree a parcheggio, secondo i parametri del PdS per i nuovi insediamenti, la quota mancante al raggiungimento della dotazione minima potrà essere monetizzata.



MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Dovrà essere prevista un'adeguata sistemazione a verde alberato quale mitigazione paesaggistica tra la strada statale e la nuova edificazione.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione della zona di pertinenza degli insediamenti, verso il confine con la ZSC, funzionali alla tutela degli habitat boscati igrofili confinanti. Tale intervento dovrà essere supportato da uno specifico studio che definisca le opere funzionali ad una corretta raccolta e smaltimento delle acque tra l'insediamento e la zona umida evitando il percolamento diretto delle acque dei piazzali verso la zona umida.

L'intervento, dovrà prevedere misure di mitigazione mirate a ricostituire una copertura floristica più aderente alle biocenosi potenziali dell'habitat prioritario *91E0, eliminando la componente esotica, e prevedendo un intervento di ripiantumazione e incremento della densità vegetazionale con sesti di impianto compatti, condizione che, oltre a favorire un miglior assorbimento del rumore e mascheramento delle attività antropiche, si configura come azione di contrasto rispetto all'attecchimento e diffusione delle esotiche.

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

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.; adottare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici
- Prevedere sistemi di riduzione di consumi idrici, sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie) sia prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi
- Attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, sia dal punto di vista di massima riduzione di eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne, soprattutto verso l'adiacente riserva) che del consumo di energia, volta a contenere l'inquinamento luminoso, adeguandosi ai dettami della L.R. 17/2000 e prevedendo un sistema di illuminazione che direzioni i fasci di luce verso il basso, al fine di minimizzare la dispersione verso l'alto che interferisce negativamente con i ritmi circadiani della flora e della fauna.
- Assoggettare la trasformazione dell'ambito ad una progettazione di dettaglio, sia architettonica che delle destinazioni a verde, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno,

In considerazione della sottrazione di suolo agricolo, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Prevedere, a compensazione dell'intervento e in armonia con le misure di conservazione della ZSC, la rimozione mediante taglio e/o cercinatura di specie esotiche invasive (robinia, platano, quercia rossa, ciliegio tardivo, acero saccharino) presenti nelle aree boscate adiacenti all'ambito, per una fascia buffer di 30 metri
- Prevedere nella medesima fascia interessata dalla rimozione delle invasive esotiche di cui al punto precedente un intervento di ripiantumazione e incremento della densità vegetazionale con sesti di impianto compatti), utilizzando ontani e farnie, intervallati di specie arbustive quali biancospino, corniolo, berretta da prete, sulla scorta di un progetto specifico degli interventi di riqualificazione della vegetazione che dovrà essere allegato al SUAP con Permesso di Costruire Convenzionato e sottoposto a Vinca.