



COMUNE DI
BODIO LOMNAGO
(Provincia di Varese)

P.G.T.
variante 2016

DOCUMENTO DI PIANO

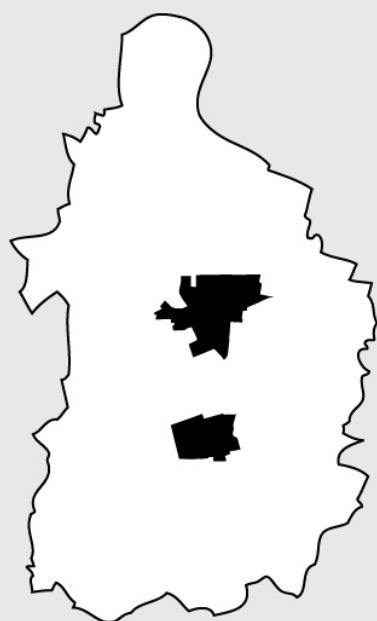
Coordinatori ed estensori
della Variante 2016 di P.G.T.
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Referente scientifico V.A.S
Arch. Giorgio Baldizzone

Adottato: Delibera C.C. n° 34
del 13/12/2018

Parere di compatibilità P.T.C.P
Decreto Dirigenziale n° 48/18
del 7/03/2019

Approvato:/...../.....



DATA: LUGLIO 2019

TAVOLA:

DP var C 5.2
ALLEGATO NDA
Schede Ambiti di
Trasformazione AT

INDICE GENERALE

AT 1 - Completamento zona produttiva industriale area di via Daverio.....	4
--	----------

Ambito di Trasformazione AT 1

Completamento zona produttiva industriale area di via Daverio



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona industriale tra Inarzo e Bodio, a sud della strada provinciale, compreso tra le vie: Galvani, Prati Moretti e Daverio, e costituisce un completamento del comparto produttivo. L'area interessata, libera da edificazione e mantenuta prevalentemente a prato, è connessa ad un insediamento produttivo esistente. L'area è interessata dalla presenza di un fosso, classificato quale reticolo idrico minore, e da alcune macchie boschive. Il comparto, posto nella fascia più interna della zona industriale, risulta collegabile attraverso una viabilità interna alla via Daverio.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 29.465 mq.

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato 27.165 mq
- Aree boscate 2.300 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

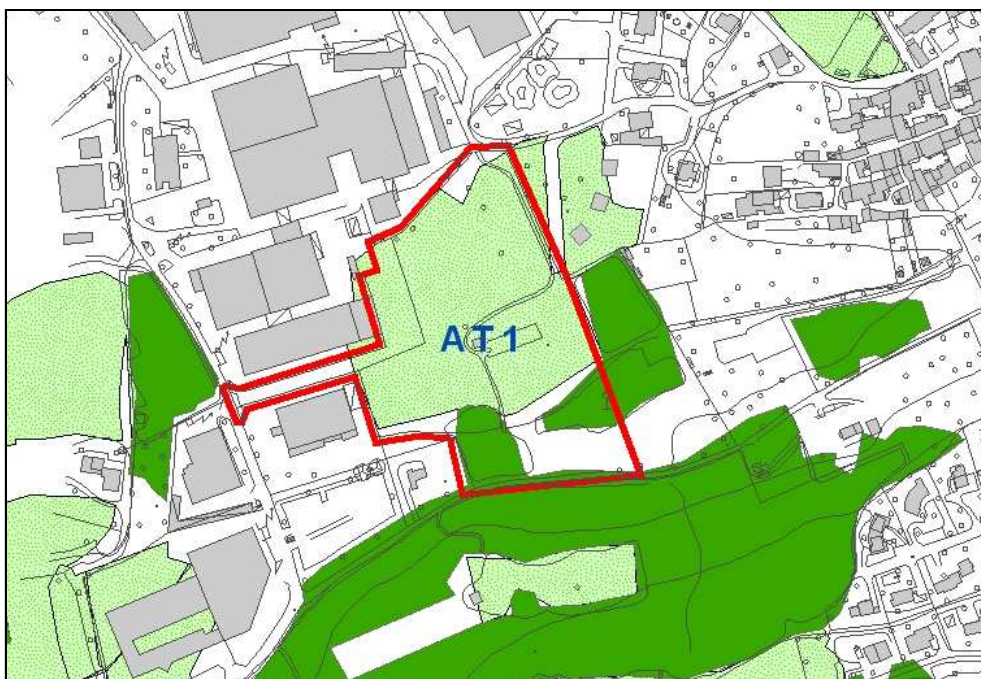
Lo studio geologico del territorio comunale classifica una vasta porzione dell'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni". La porzione Sud

dell'Ambito risulta classificata all'interno della Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni", mentre l'area limitrofa al corso d'acqua presente è classificata come Classe di fattibilità geologica IV: "Fattibilità con gravi limitazioni".

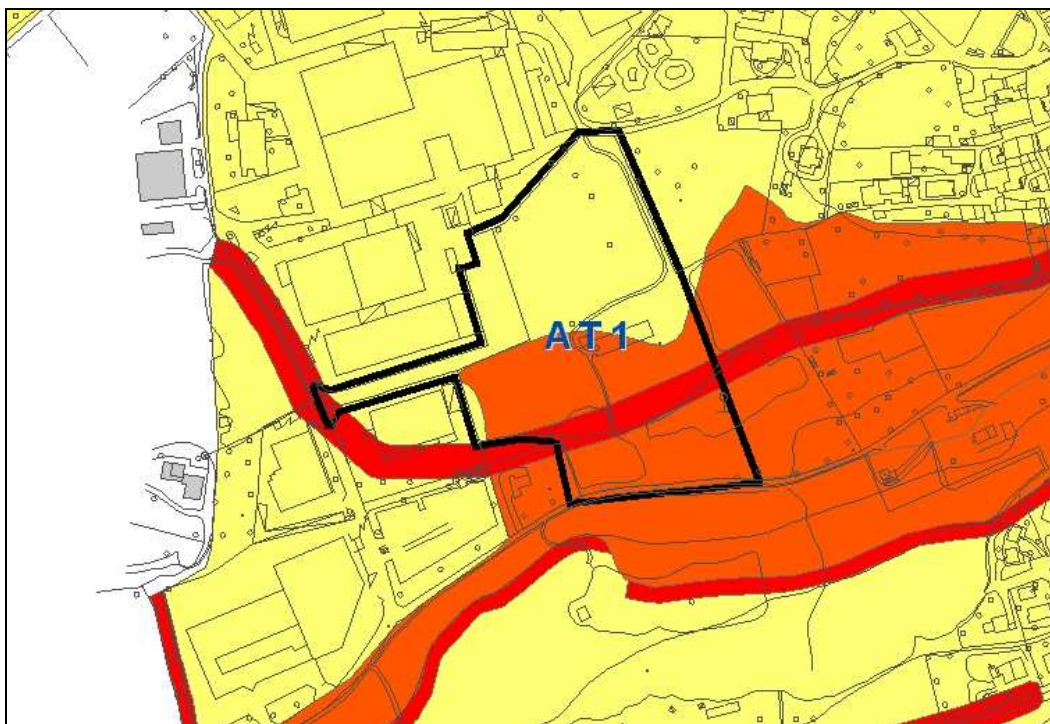
L'area è attraversata nella parte meridionale da un corso d'acqua denominato Torrente del lavatoio, che è classificato tra i corsi d'acqua del reticolo idrico minore e pertanto dovranno essere rispettate le zone di tutela assoluta relative alle fasce di rispetto (10 mt).

Nella parte meridionale del comparto sono presenti due piccole aree boscate che occupano una superficie di circa 2.300 mq, composte da boschi di "Robinieto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia delle cerchie moreniche occidentali", classificati dal Piano di indirizzo forestale come "Boschi trasformabili interessati da previsioni urbanistiche"

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe MF (moderatamente fertile) per complessivi 17.938 mq



Ambito di Trasformazione AT1 con Ambiti agricoli PTCP e aree boscate PIF



Ambito di Trasformazione AT1 con Classi di fattibilità geologica

PARTE SECONDA:



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prescrive che l'utilizzo di tale area sia finalizzato all'ampliamento dell'insediamento industriale esistente.

L'ambito è volto al completamento dell'insediamento produttivo esistente e la sua attuazione è inoltre finalizzata alla realizzazione della viabilità al servizio dell'ambito produttivo con accesso da via Galvani e che possa costituire un collegamento diretto di interesse comunale tra via Daverio e via Galvani. La nuova viabilità permette un collegamento diretto tra l'abitato e la zona della ex Cava Maj, interessata dalla realizzazione di nuove strutture per servizi di natura didattico/sportiva. Lungo il perimetro nord-est dell'ambito il tracciato della nuova viabilità funge da confine tra la zona produttiva e la zona di rispetto dell'abitato. In corrispondenza del tratto di viabilità lungo il confine nord-est dovrà pertanto essere realizzata una opportuna mascheratura a verde con la creazione di una fascia alberata di adeguata larghezza verso gli insediamenti produttivi, che potrà ospitare parcheggi purché opportunamente integrati nel verde.

Nella zona esterna alle aree destinate alle strutture insediative ed ai servizi, di rispetto dell'abitato, dovranno essere conservate le aree boscate esistenti ed opportunamente integrate al fine di costituire un corridoio a verde naturale che si insinua nell'abitato e si connette con le aree boschive a monte.

In prossimità della piazzola ecologica, oltre il Torrente del Lavatoio è prevista la sistemazione dell'area tra il torrente e la via Prati Moretti quale area a verde di mitigazione ambientale e paesaggistica tra l'insediamento e la zona boscata a sud.. Tale area dovrà essere adeguatamente piantumata e sistemata a verde al fine di mantenere la continuità della fascia verde lungo il Torrente e sarà considerata quale area per servizi ecologici all'interno dell'ambito di trasformazione.

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

- Realizzare la viabilità al servizio dell'ambito produttivo secondo un disegno che consenta la possibilità di un futuro collegamento viario tra via Daverio e via Galvani
- realizzare opportune aree a parcheggio all'interno dell'ambito, al servizio del nuovo insediamento produttivo e degli insediamenti circostanti
- creazione di opportune fasce di mitigazione paesaggistica al limite degli insediamenti produttivi verso l'abitato
- riqualificare le aree boscate non interessate dall'edificazione e dalle zone di pertinenza dei nuovi insediamenti creando un sistema continuo con la zona boschiva a sud
- creare opportune fasce di vegetazione a ridosso del fosso quale area di tutela del corso d'acqua e sistemare a verde alberato, con finalità di protezione e di continuità ecologica e paesaggistica, l'area tra il torrente e via Prati Moretti

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 29.465 mq.

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

- aree da sistemare a verde di mitigazione e servizi ecologici 4.300 mq
- Area edificabile per l'ampliamento dell'insediamento produttivo 19.700 mq
- Aree a verde di mitigazione e rispetto dell'abitato lungo il margine nord-est 5.428 mq.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili, così come declinate dalle NdA del Piano delle Regole:

- le attività produttive (RP) - tutte le funzioni principali, mentre per quelle complementari sono ammesse esclusivamente :
 - Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)
 - Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

Capacità edificatoria

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

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

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (infrastrutture di viabilità e parcheggi da ricavare nell'ambito) ed alla mitigazione ambientale (dal computo risultano escluse le aree di rispetto e di tutela assoluta del corso d'acqua come rilevabili in loco rispetto all'effettivo andamento del corso stesso).

L'area destinata all'edificazione è delimitata a Nord dal limite della fascia di rispetto del corso d'acqua, di larghezza pari a 10mt dalla riva, da rilevare in loco rispetto all'effettivo andamento del corso d'acqua. Ai fini del calcolo della superficie edificabile dovrà essere pertanto presentato, a corredo del Piano Attuativo, un rilievo dell'area del corso d'acqua e della relativa fascia di rispetto atta a delineare il limite Nord dell'area edificabile.

- **R c** = 50%
- **Hm** = 10,50 ml.

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

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale sul lato sud in corrispondenza del corso d'acqua, 3,00 ml. dall'limite di rispetto ed inedificabilità (corrispondente a 10 mt.)

Distanza minima dei fabbricati dalla nuova viabilità 7,50 ml.; lungo il margine nord-est, nel caso di realizzazione della fascia a verde di mitigazione tra la strada e l'insediamento, dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 3,00 dal limite della fascia a verde di mitigazione ambientale e paesaggistico, la cui dimensione effettiva e puntuale verrà definita in fase di piano attuativo e progettazione preliminare della viabilità e dei servizi)

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità

I nuovi insediamenti produttivi dovranno avere accesso da via Galvani, mediante viabilità interna al comparto di adeguata dimensione. Il progetto della viabilità del comparto e la sua realizzazione dovranno peraltro prevedere la possibilità di un futuro collegamento, tra via Galvani e via Daverio, per consentire l'accessibilità diretta agli insediamenti lungo via Galvani e le aree circostanti anche dal centro abitato di Bodio.

Standard qualitativo

Dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubbliche o asservite ad uso pubblico, al servizio dell'insediamento produttivo e degli insediamenti circostanti, funzionali a soddisfare il fabbisogno indotto dal nuovo insediamento e quello pregresso degli insediamenti circostanti. Le nuove aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico potranno essere localizzate in corrispondenza della nuova viabilità, opportunamente integrate con la nuova infrastruttura e in area di adeguate dimensioni in prossimità della via Galvani, al fine di rendere più agevole la fruizione delle attività circostanti. . Le nuove aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno avere una dimensione minima non inferiore a 1 mq/20 mq. di slp

Dovranno essere opportunamente sistemate quali aree per servizi ecologici le aree a verde di mitigazione ambientale e paesaggistica individuate nella scheda d'ambito, in corrispondenza del corso d'acqua, e a sud dello stesso. Dovrà essere realizzata una fascia a verde di mitigazione tra il nuovo insediamento ed il centro abitato lungo il margine nord-est del comparto, che potrà essere opportunamente integrata con il tratto di viabilità prevista. La

fascia a verde dovrà avere indicativamente una profondità media di 5 mt., da studiare in relazione alle caratteristiche dell'insediamento, della nuova infrastruttura viaria e dei parcheggi, e dovrà essere attrezzata con alberature e altra vegetazione atta a contenere gli impatti sia in termini ecologici che paesaggistici.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento prevede il mantenimento di un'area a verde di mitigazione ambientale tra l'insediamento produttivo ed il centro urbano, con la conservazione e la riqualificazione delle aree boscate esistenti, in prossimità dell'ambito di trasformazione, a compensazione dell'intervento insediativo, e l'integrazione della cortina vegetale con il nuovo impianto di aree boscate volta a creare una fascia verde continua.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde (vedi schema d'ambito), in corrispondenza della nuova viabilità, lungo il margine nord-est, con effetto di mitigazione paesaggistica dei nuovi insediamenti

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Il PGT individua il fosso tra gli elementi ambientali meritevoli di attenzione e prevede la creazione di opportune fasce di tutela opportunamente attrezzate con vegetazione ripariale di larghezza non inferiore a mt.. 3,00 nelle aree interessate dai nuovi insediamenti.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, quindi verso nord-ovest, lasciando la parte a est libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; >>> vedasi check-list finali)
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica. Occorrerà quindi prevedere fascia arborate composte indicativamente da triplice filare arboreo (alto fusto) con specie endogene, anche a fini di minimizzazione dell'impatto paesaggistico oltre che di rafforzamento naturalistico. A questo scopo occorrerà:
 - prevedere il mantenimento di un'area a verde di mitigazione ambientale tra l'insediamento produttivo ed il centro urbano, con la conservazione e la riqualificazione delle aree boscate esistenti e l'integrazione della cortina vegetale volta a creare una fascia verde continua e consistente.
 - prevedere sul reticolo idrico minore la sistemazione delle sponde e la creazione di opportune fasce di tutela attrezzate con vegetazione ripariale di larghezza non inferiore a mt.. 3,00 nelle aree interessate dai nuovi insediamenti.
 - realizzare una fascia a verde (vedi schema d'ambito), in corrispondenza della nuova viabilità, con effetto di mitigazione paesaggistica dei nuovi insediamenti
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per l'area parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a bordo strada.
- 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, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano e a rafforzamento del margine urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. Tale area/aree dovrà essere assoggettata a progettazione naturalistica, utilizzando specie endogene. Viene fissato come valore di riferimento un impianto arboreo di 1 essenza/6mq con età minima di tre anni: tale parametro potrà essere variato in funzione delle specifiche esigenze del sito, fermo restando il valore naturalistico equivalente. L'impianto dovrà essere monitorato per cinque anni, per il necessario re-impianto degli elementi arborei non attecchiti. Per esigenze specifiche tali compensazioni, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni spondali, regimazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).