

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 POLIFUNZIONALE DI VIA ASIAGO - VIA SESIA

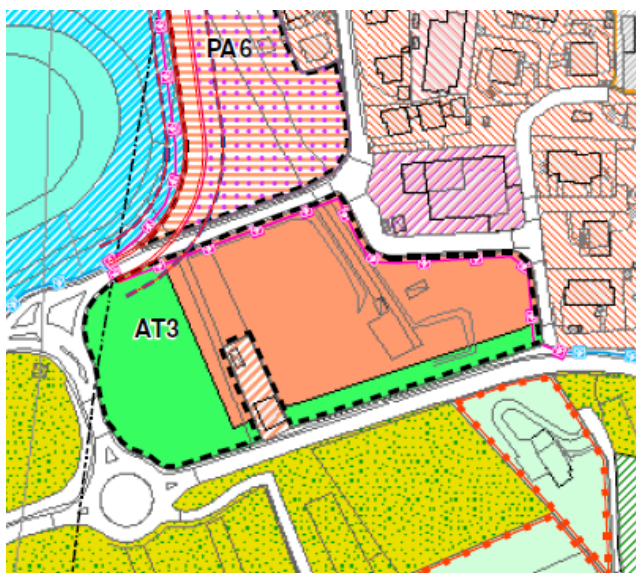
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud est del territorio comunale ed è localizzato tra via Asiago e via Sesia, in prossimità del Centro Sportivo Comunale.

L'Ambito di Trasformazione AT3 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione polifunzionale (prevalentemente residenziale).

L'Ambito di Trasformazione AT 3 della Variante Generale copre una superficie territoriale di **14.646 mq**, su **suolo libero**, in parte interessato da filari arborei lungo la strada privata interna.



Estratto Tavola delle previsioni di piano
AT3 del PGT Vigente



Vista da satellite dell'ambito AT3 della Variante Generale –
Google Earth®

Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Una porzione di area agricola dell'Ambito è inserita tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP ("Ambito agricolo su macro classe F – fertile - per complessivi 4.086 mq).

Non sono presenti elementi boschivi censiti dal PIF.

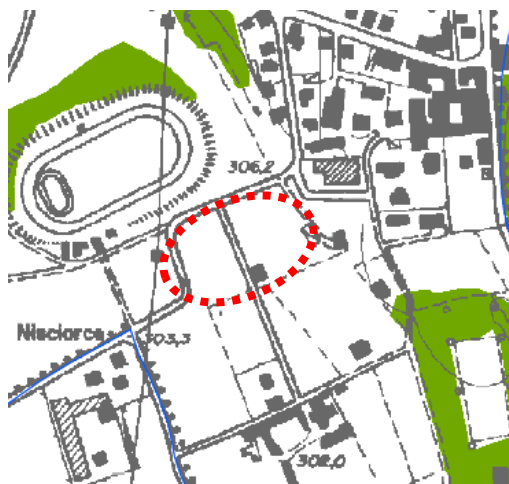
Non sono presenti altri vincoli



Estratto carta della fattibilità della Componente geologica del PGT



Estratto Tav.AGRI 1_h – Ambiti agricoli di interesse strategico - PTCP della Provincia di Varese



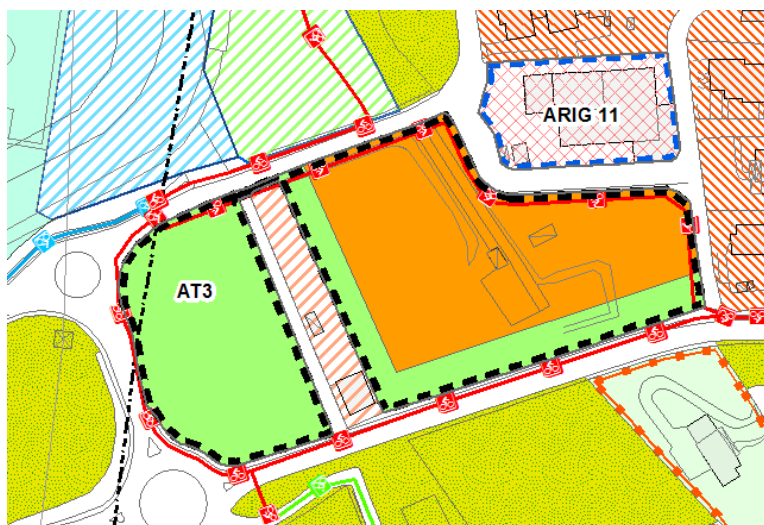
Legenda

- Boschi interessati da previsioni urbanistiche
- Boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie a fini urbanistici (art.27 e 29 NTA), di tipo areale (art.30 NTA) e speciali (art. 31 NTA)
- Boschi trasformabili ai sensi dell'art.30 NTA - trasformazioni di tipo areale
- Superficie boscata compresa nelle previsioni del Piano Cave Provinciale (DCR 698 del 30/09/2008)
- Superficie boscata (L.R. 31/08 art. 43)

Estratto Tav.9 F - Carta delle trasformazioni ammesse – PIF della Provincia di Varese

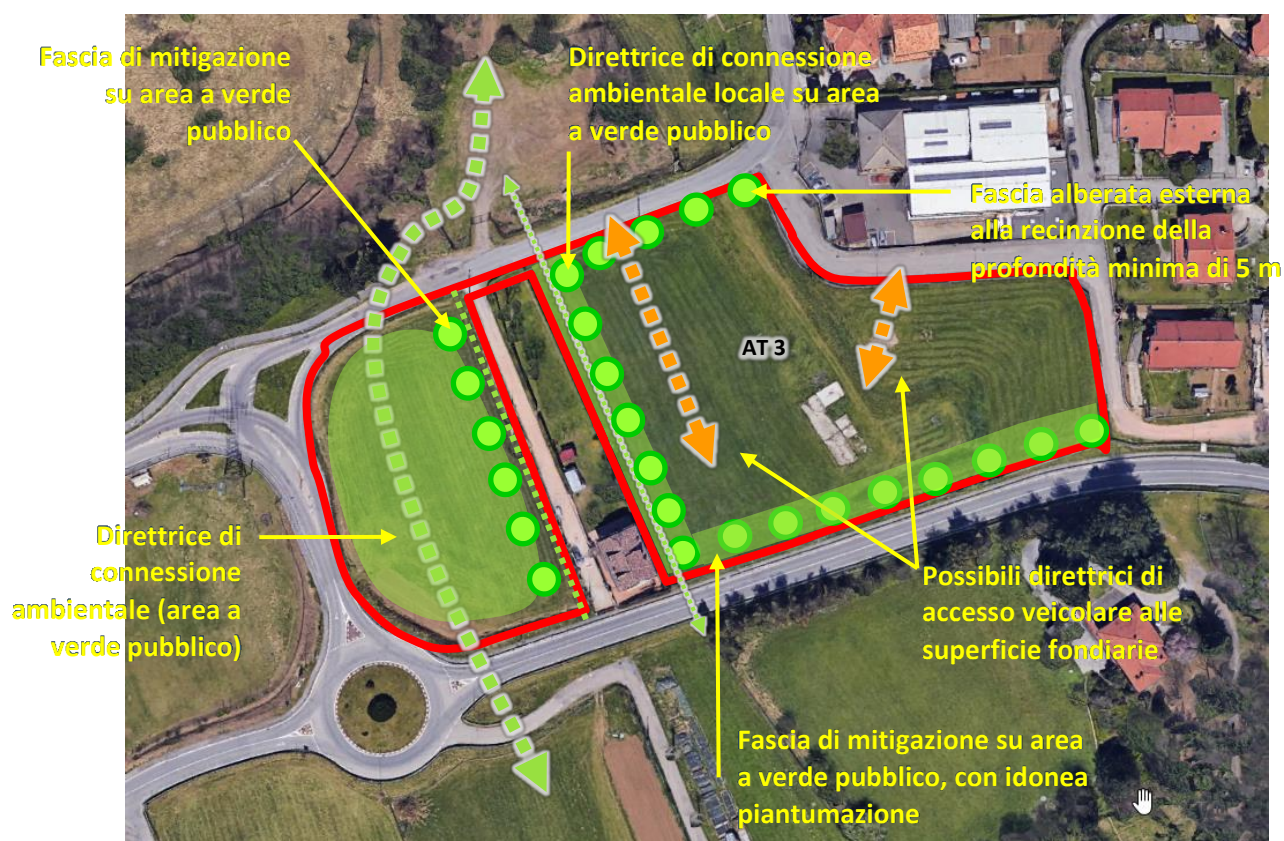
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.3 del DdP – Tavola delle Previsioni

Con la riconferma dell'AT 3 la Variante riconferma l'opportunità di creare una porta di accesso che possa produrre un effetto sinergico, al fine della costruzione di una nuova polarità urbana, con il limitrofo centro sportivo comunale (ex speedway), sia dal punto di vista del riordino complessivo del sistema urbano sia con l'introduzione di un insieme polifunzionale di attività.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT3

Gli elementi strutturanti dell'organizzazione da perseguire sono indicati nel precedente schema grafico indicativo.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 3 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale attestate verso l'area del centro sportivo, con funzioni connettive tra sistema dei servizi pubblici e aree del sistema rurale presenti a sud. Tale fascia è comprensiva di una porzione, non inferiore a 10 metri di larghezza, posta ad est dell'area edificata che si incunea nell'ambito di trasformazione.

Rispetto a tali obiettivi la Tavola A.3.3 del DdP restituisce l'organizzazione complessiva da perseguire nell'attuazione del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 13.717 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 6.876 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 6.841 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di parcheggi pubblici dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

E' fatto obbligo di realizzare, all'esterno dell'eventuale recinzione, una fascia alberata lungo via Asiago, della profondità minima di 5 metri, da piantumarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone. Tale area potrà essere oggetto di cessione al Comune o, in alternativa, assoggettata a servitù di uso pubblico

PTCP

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,17 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id 0,015 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- H max = 3 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Destinazioni ricettivo e commerciali (MSV non superiori a 800 mq. di superficie di vendita, vicinato e pubblici esercizi) comunque non superiori al 40% della capacità insediativa complessiva.

dell'edificabilità ammessa.;

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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

- dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione, in corrispondenza di via Asiago lungo il perimetro sud ed ovest, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico. Allo stesso modo dovrà essere realizzata una fascia di verde alberato, anche nella forma di filare, lungo i due lati della strada privata esistente di separazione, nell'assetto di progetto, tra superfici fondiarie e superficie a verde interne all'ambito;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto

di quanto indicato dal “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)” e del Regolamento Regionale 7/2017;

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.