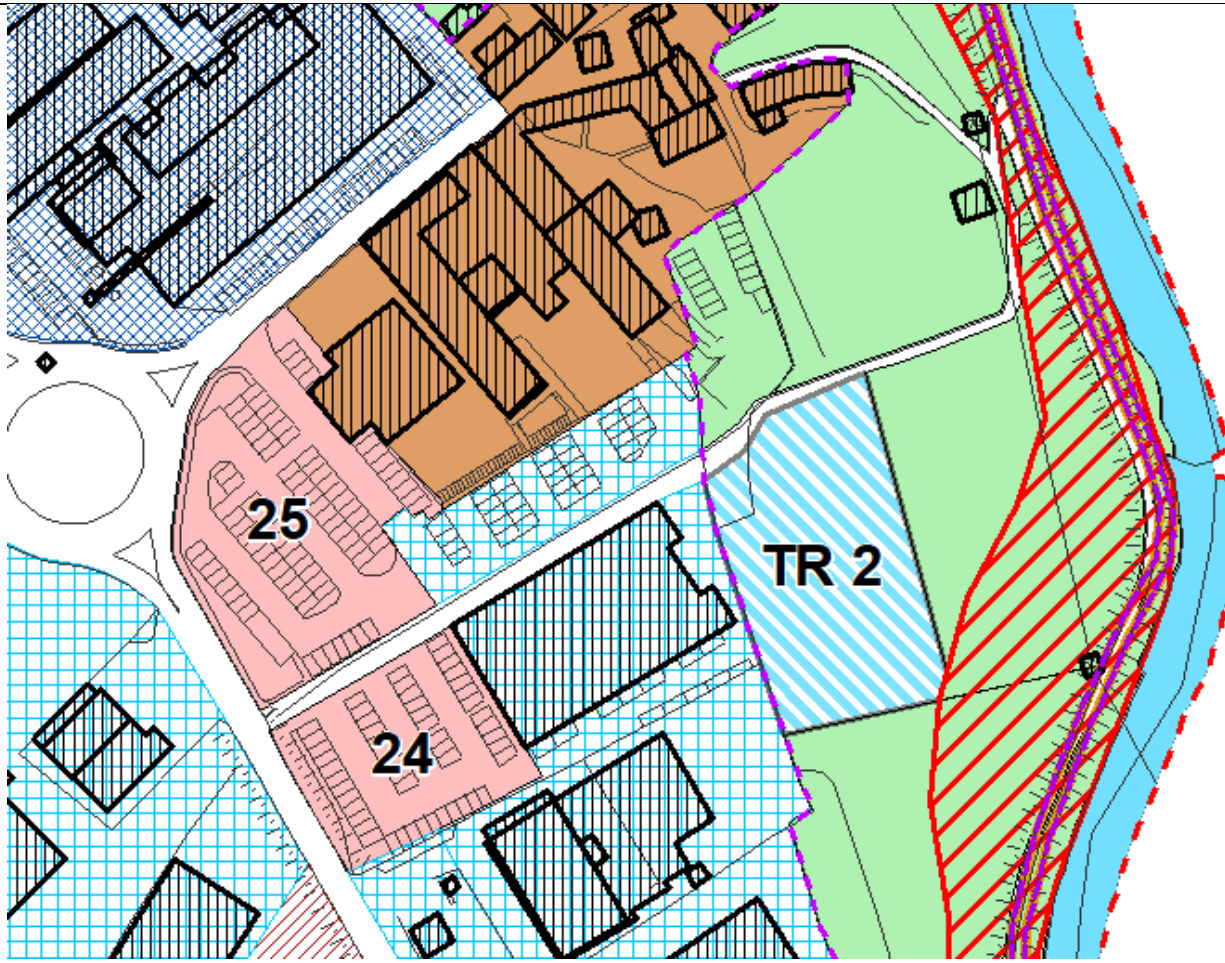


11.d Area a destinazione produttiva adiacente alla “Vecchia Filanda”.

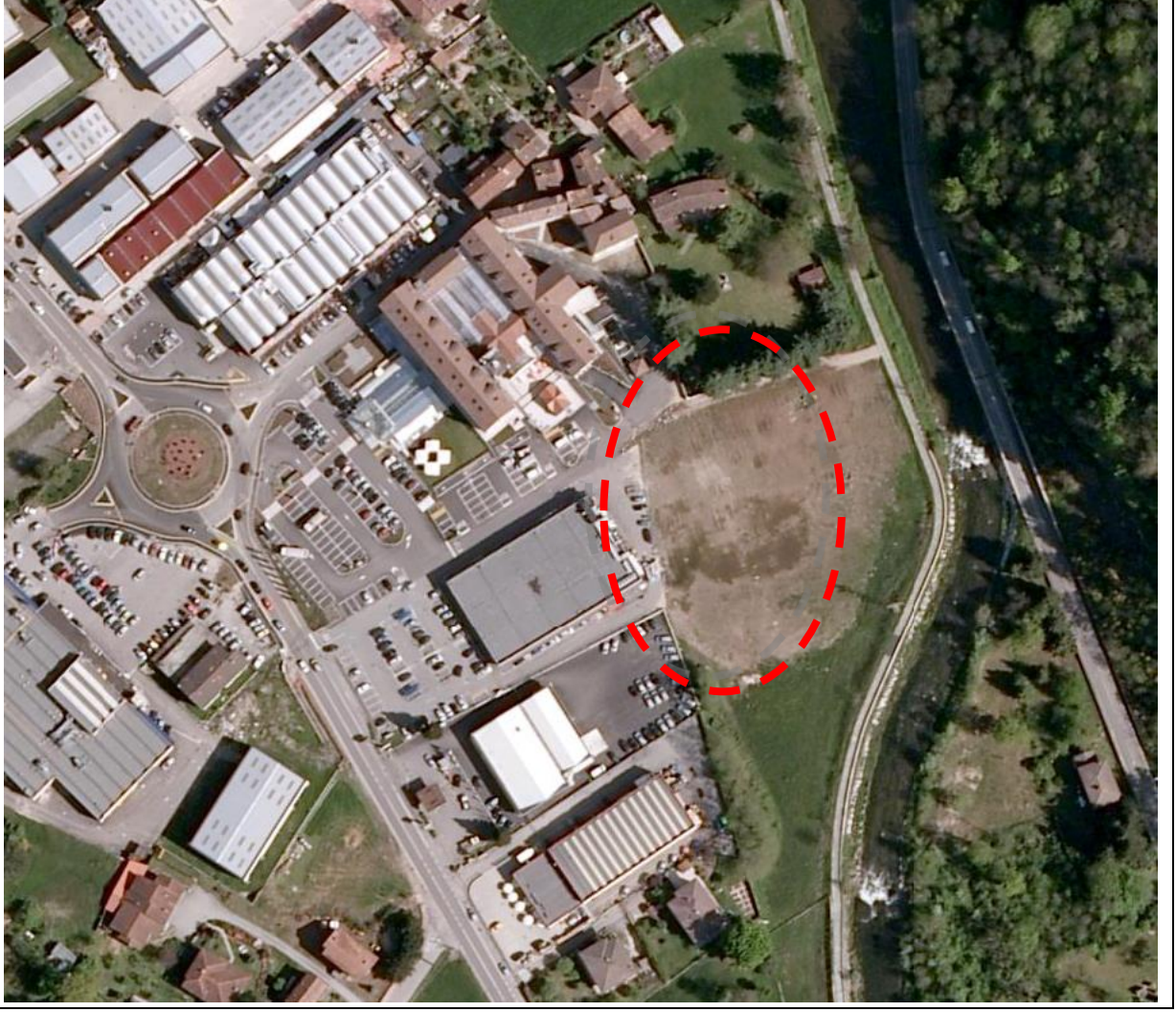
Si specifica che tale area è resa oggetto di analisi che ne individuino le direttive dal punto di vista viabilistico e di impatto ambientale, attraverso la presente specifica scheda di indirizzi.

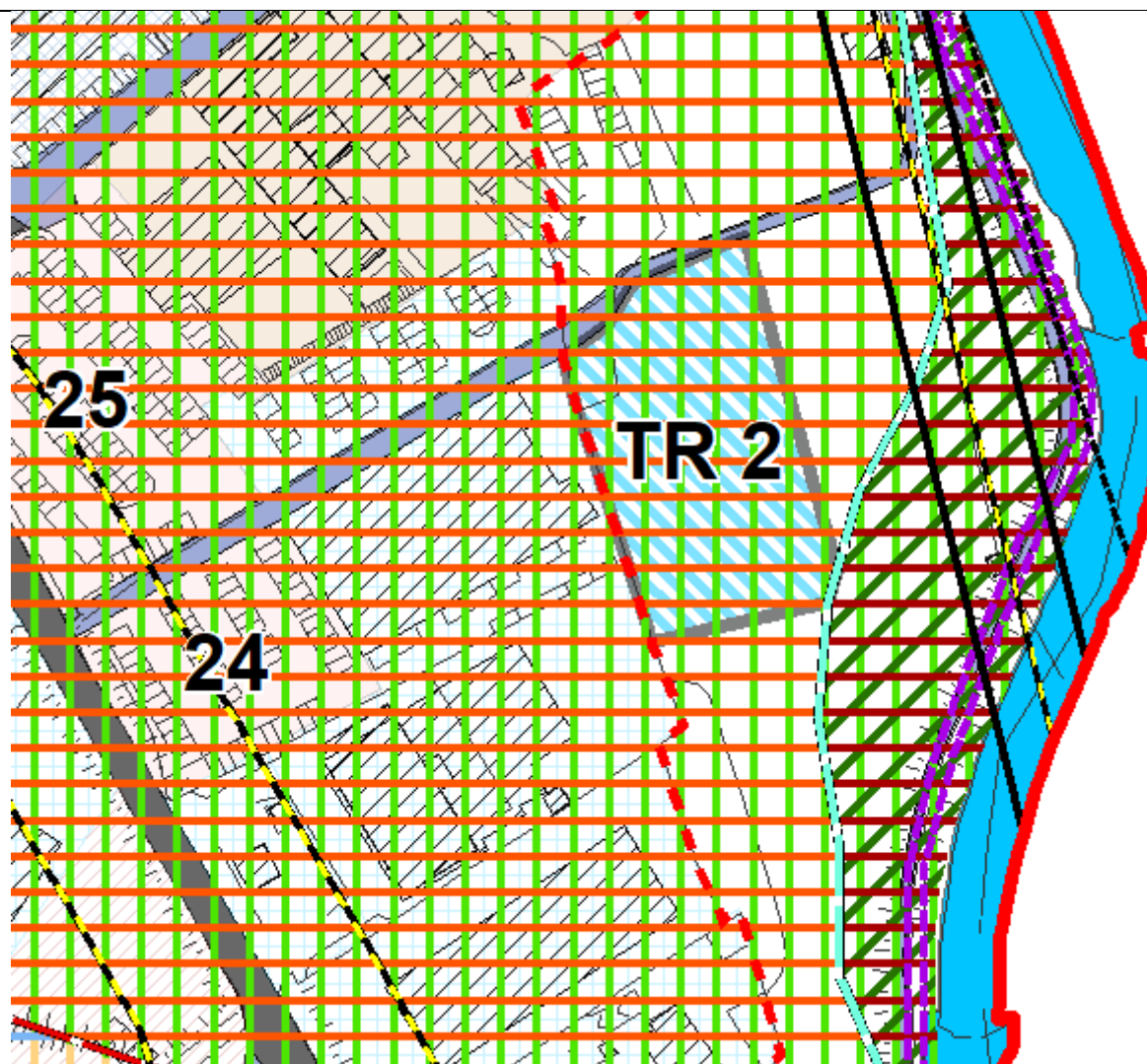
Il documento di piano ne specifica le criticità e ne individua gli obiettivi strategici di riferimento.

La dicitura “TR2” viene utilizzata esclusivamente per l’individuazione cartografica.

ESTRATTO CARTOGRAFICO	
DENOMINAZIONE	L'area viene individuata dal PTCP di Varese come “ambito agricolo su macro classe F (Fertile)”, e viene indicata nelle strategie di Piano (rif. Tav. n° 15 “Strategie per il governo del territorio” del presente Documento di Piano) come ambito in cui verrà realizzata un'area commerciale, nelle vicinanze della “Vecchia Filanda” di Mesenzana. Tale ampliamento viene attuato tramite P.A., di cui il Documento di Piano recepisce gli indirizzi, definendone il quadro territoriale strategico di attuazione.

INQUADRAMENTO DA FOTO AEREA





Classi di fattibilità	Classi di sismicità	Vincoli individuati dallo studio geologico
2A	Z1A	Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri / isocrona
2B	Z1C	Area di frana allo stato attivo
3A	Z2	Pericolosità elevata di esondazione
3B	Z4A	Limite area di conoide attiva
3C	Z4B	Limite area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)
3D	Z4C	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 4 e 10 metri
4A	Z5	
4B		
4C		
4D		

Vengono qui **definite le principali criticità dell'ambito:**

1. Criticità per il sistema produttivo/terziario/commerciale:

L'attuale area commerciale esistente all'interno del polo commerciale sovra comunale proposto, pur essendo meta di turismo di transito proveniente dalla vicina Svizzera e dai Comuni limitrofi, ha da sempre subito l'influenza del vicino Comune di Luino, che in termini di sistema commerciale e di servizi si prefigura come polo commerciale sovra-comunale per il nord-est del Varesotto, lungo la sponda del lago Maggiore. L'elevato numero di medie strutture sul territorio comunale testimoniano la forte vocazione commerciale che deve essere rafforzata, in termini di numero e differenziazione delle attività commerciali presenti e dalla relativa competitività.

2. Criticità per il sistema agricolo:

Come evidenziato nel cap.10.b del presente Documento di Piano la nuova area commerciale nei pressi della "Vecchia Filanda" determina una riduzione di area agricola individuata dal PTCP di Varese, pur essendo morfologicamente un'area incolta in cui non viene rilevata la presenza di copertura erbacea.

3. Criticità per il sistema turistico:

Tale criticità è correlata a quelle evidenziate per il sistema produttivo/terziario/commerciale, e riguarda principalmente il rischio di compromissione della competitività economica dell'area a causa di elevati costi di gestione, causati dall'influenza del Comune attrattore di Luino e da una limitata ottimizzazione delle potenzialità dell'area stessa. La conseguenza è il rischio di una compromissione nelle dinamiche legate al flusso di utenza ("turismo di transito" – rif. Cap. 8.d del presente Documento di Piano) dell'area del polo commerciale proposto.

4. Criticità per il sistema del patrimonio naturalistico e paesaggistico:

Una prima criticità, già evidenziata per il sistema agricolo, riguarda la sottrazione di aree al corridoio ecologico costituito dall'asse naturalistico che da nord a sud segue l'andamento del torrente Margorabbia, e funge da limite morfologico all'edificato, in direzione est. Si sottolinea inoltre che l'infrastruttura S.S.394 viene percepita come barriera/limite rispetto al suddetto asse naturalistico.

5. Criticità per il sistema dei servizi:

L'intera area in cui viene proposto il polo commerciale sovra comunale presenta una dotazione quantitativa di servizi soddisfacente, ma si riscontrano diffusi problemi di organizzazione spaziale di questi, con parcheggi che non ottimizzano i flussi di traffico veicolare e la mancanza di percorsi pedonali per gli utenti.

La pressoché totale assenza di spazi a verde pubblico di mitigazione del traffico veicolare e della viabilità interna minore contribuiscono a rendere inesistente un disegno urbanistico d'insieme dell'area rispetto all'intorno, creando problemi di orientamento da parte dei fruitori delle varie attività commerciali presenti.

6. Criticità per il sistema infrastrutturale:

Le criticità per il sistema infrastrutturale riguardano in realtà non solo la nuova area commerciale in sé, ma l'intera area individuata come possibile polo commerciale sovra comunale. Parallelamente alla percezione di barriera che la S.S.394 produce nei confronti dell'urbanizzato ad est della stessa si sottolinea la mancanza di una gerarchia degli assi stradali esistenti, che a livello percettivo crea una situazione di difficile orientamento sia per il traffico veicolare che si incanala verso le aree commerciali sia per il traffico pedonale che, una volta usufruito dei parcheggi, si dirigono verso le suddette aree commerciali.

Vengono qui **definiti gli obiettivi strategici di riferimento dell'ambito**:

1. Obiettivi per il sistema produttivo/terziario/commerciale:

L'ampliamento dell'area commerciale esistente nella zona limitrofa alla "Vecchia Filanda" intende perseguire il duplice obiettivo di rilanciare dal punto di vista commerciale una parte di territorio attualmente poco sfruttata, principalmente a causa del vicino comune di Luino che funge da polo commerciale sovra Comunale per i Comuni contermini, e di proporre la creazione di un nuovo polo commerciale sovra- Comunale all'interno di Mesenzana.

Tale proposta si basa su due fattori: da una parte la possibilità di valorizzare la recente riqualificazione dell'area commerciale "Vecchia Filanda" (i cui interventi miravano al recupero urbanistico, di servizi e infrastrutturale della zona nord-est di Mesenzana) e dall'altra la possibilità di valorizzare ulteriormente la vocazione commerciale del Comune, che nel corso degli ultimi decenni si è costituito come vero e proprio asse commerciale di notevole portata lungo la S.S.394 che lo attraversa da nord a sud, dando alla suddetta infrastruttura non solo valenza di elemento di connessione territoriale, ma anche infrastruttura portante di tutto il sistema commerciale.

2. Obiettivi per il sistema agricolo:

Come evidenziato nel cap.10.b del presente Documento di Piano l'ampliamento dell'area commerciale di cui fa parte il centro commerciale "Vecchia Filanda" determina una riduzione di area agricola individuata dal PTCP di Varese. Tale area, pur essendo classificata come "ambito agricolo su macro classe F – fertile" risulta morfologicamente un'area incolta in cui non viene rilevata la presenza di copertura erbacea, come si evince dall'estratto della foto aerea della presente scheda e dai rilievi effettuati sul campo.

Gli obiettivi del presente Documento di Piano si prefiggono di "individuare un sistema agricolo coerente, che interagisca con una prevista edificazione a finalità residenziale legata a una progressiva compattazione delle aree, traducendo i vuoti urbani legati ad aree verdi come occasione di rafforzamento del sistema agro-boschivo e del corridoio ecologico": a tal proposito si è scelto di individuare il sistema delle aree agricole del Comune nel territorio pianeggiante di fondovalle ad ovest dell'urbanizzato esistente, essendo la zona in cui realmente è possibile identificare l'attività agricola, e in cui effettivamente il sistema prativo viene utilizzato a tal fine.

Il corridoio ecologico in cui in parte ricade l'area oggetto di intervento si configura come un asse naturalistico che da nord a sud segue l'andamento del torrente Margorabbia, e funge da limite morfologico all'edificato, in direzione est. Tale intervento in ogni caso intende preservare il più possibile tale corridoio ecologico, anche in funzione della fascia di classe 4 individuata dalla fattibilità dello studio geologico allegato al PGT che si estende ad est dell'area in cui verrà realizzato l'intervento di espansione commerciale previsto, e che diviene il limite minimo di preservazione della fascia verde del corridoio ecologico.

3. Obiettivi per il sistema turistico:

L'espansione dell'area commerciale a nord-est del comune, oltre a prefiggersi l'obiettivo di valorizzare la recente riqualificazione dell'area commerciale "Vecchia Filanda" intende perseguire l'obiettivo di incrementare e meglio servire il turismo di transito: la vicinanza dei principali nodi viabilistici (S.S.394 a scala locale) e ferroviari e dell'aeroporto della Malpensa (a scala sovra-locale) si presta a inserire il territorio del Comune di Mesenzana nel circuito del turismo itinerante interno ed esterno. Una percentuale è rappresentata dai frontalieri svizzeri che, favoriti dai costi più contenuti del mercato italiano, usufruiscono settimanalmente dei servizi commerciali locali. In tale logica l'espansione dell'area commerciale definirebbe tale bacino di utenza a scala sovra-comunale meglio di quanto l'attuale area commerciale non riesca a fare.

4. Obiettivi per il sistema del patrimonio naturalistico e paesaggistico:

Come sopra accennato il corridoio ecologico in cui in parte ricade l'area oggetto di intervento si configura come un asse naturalistico che da nord a sud segue l'andamento del torrente Margorabbia, e funge da limite morfologico all'edificato, in direzione est. Pur individuando una riduzione di tale corridoio ecologico l'intervento si prefigge di non interromperne l'andamento, individuando nell'area ricadente in classe 4 di fattibilità geologica la parte di verde da preservare per garantire la continuità del verde. Vengono inoltre identificati a livello cartografico i limiti all'edificazione in corrispondenza del corridoio ecologico, vero e proprio elemento di margine oltre al quale l'urbanizzato non deve espandersi ulteriormente.

Più nello specifico deve essere curato l'impatto ambientale che la nuova area commerciale procurerà sull'intorno, realizzando opportuni interventi di arredo urbano a verde (aiuole, alberature, elementi pratici aperti) all'interno della fascia di rispetto generata dalla S.S.394 e

In corrispondenza delle nuove infrastrutture previste nell'intervento. Tale tipologia di interventi deve essere estesa non solo alla nuova area commerciale ma anche all'area commerciale già riqualificata (individuata cartograficamente) e all'area commerciale limitrofa (a sud) soprattutto relativamente agli affacci e agli accessi sulla S.S.394.

5. Obiettivi per il sistema dei servizi

Viene individuato cartograficamente un asse dei servizi, lungo la S.S.394, costituito da servizi pubblici e di uso pubblico che principalmente si affacciano lungo la suddetta infrastruttura, a formare un sistema lineare che serve le aree commerciali facenti parte del polo commerciale proposto.

L'obiettivo per il nuovo polo commerciale proposto è duplice: garantire la dotazione quantitativa minima di servizi prevista per legge per la nuova area commerciale, e operare una riorganizzazione morfologica e funzionale delle aree a servizi esistenti. Se per il primo obiettivo si rimanda al progetto dell'opera, per il secondo è indispensabile ripensare ad una gerarchia degli spazi a servizi esistenti (parcheggi, aree verdi) e dei relativi accessi secondari.

Attualmente infatti l'intera area in cui viene proposto il polo commerciale sovra comunale presenta una dotazione quantitativa di servizi soddisfacente, ma si riscontrano diffusi problemi di organizzazione spaziale di questi, con parcheggi che non ottimizzano i flussi di traffico veicolare e la mancanza di percorsi pedonali per gli utenti.

La pressoché totale assenza di spazi a verde pubblico di mitigazione del traffico veicolare e della viabilità interna minore contribuiscono infine a rendere inesistente un disegno urbanistico d'insieme dell'area rispetto all'intorno, creando problemi di orientamento da parte dei fruitori delle varie attività commerciali presenti.

6. Obiettivi per il sistema infrastrutturale:

L'obiettivo per il sistema infrastrutturale riguarda in realtà non solo la nuova area commerciale in sé, ma l'intera area individuata come possibile polo commerciale sovra comunale. Tale area presenta la caratteristica di avere un'eccellente accessibilità (si trova lungo la S.S.394) ottimizzata da interventi recenti di ottimizzazione dello smaltimento del flusso di traffico veicolare sia lungo la suddetta S.S.394 sia per quanto riguarda gli assi minori che dalla S.S. servono le attività commerciali presenti all'interno dell'area del polo commerciale proposto (ne è un esempio la rotonda di recente realizzazione di fronte alla Vecchia Filanda).

Occorre, oltre alla definizione di nuovi assi stradali minori che servano la nuova area commerciale, la riorganizzazione gerarchica degli assi stradali esistenti, con specifiche funzioni e relativa definizione del carico di traffico che dovranno sopportare. In particolare:

- Definizione dell'area di pertinenza della S.S.394 mediante l'utilizzo di spazi a verde pubblico di mitigazione del traffico veicolare, che aiutino visivamente a meglio percepire le intersezioni con gli assi minori che servono le aree commerciali esistenti e previste, e che aumentino la sicurezza nei confronti del traffico pedonale generato dalle suddette attività e relativi servizi;
- Definizione degli assi secondari che, a partire dalla loro intersezione con la S.S.394, servono le attività commerciali esistenti e previste con un chiaro studio su: il senso di marcia veicolare esistente e previsto, gli innesti e le intersezioni con gli spazi a parcheggio e servizi presenti, e una chiara distinzione sulla funzione di ciascun specifico asse nei confronti della relativa attività commerciale che da esso viene servita;
- Definizione dei percorsi pedonali generati dai servizi e dalle accessibilità alle attività commerciali, con particolare attenzione all'interazione tra questi e il traffico veicolare lungo gli assi stradali minori e all'interno dei parcheggi e dei relativi spazi di manovra.