

Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	aree occupate da cantieri nautici con accesso diretto al lago, una struttura ricettiva all'aperto con "bungalow", una vasta area pubblica attrezzata, pubblici esercizi, aree sportive a gestione privata; l'ambito del cantiere Verbella è oggetto di uno studio di P.I.I. compatibile con le presenti indicazioni progettuali. L'area degradata da recuperare", individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, comprende attualmente la quasi totalità del "parco Europa" di proprietà della società Sant'Anna a partecipazione della Amministrazione Comunale e della Provincia di Varese, parco oggetto di una profonda opera di riqualificazione.
Vocazione	ricettivo, turismo nautico
Valore del Progetto	recupero ambientale e paesaggistico, fruibilità pubblica del lago
Area	262.060,90 mq
S.L.P.	per ambiti esterni al P.I.I. Verbella ampliamento massimo rispetto all'esistente del 20% per ogni lotto funzionale
Abitanti previsti	abitanti n. 200, gli insediamenti residenziali sono previsti solo all'interno dell'ambito e del programma "Verbella"
Obiettivi della progettazione	ricondere la vocazione dell'ambito alla valorizzazione della presenza delle attività turistiche all'interno di sinergie operative tra loro. Rendere il solo miglioramento della fruibilità della sponda e la percorribilità della stessa
Inserimento ambientale e paesaggistico	la morfologia e tipologia dei fabbricati deve tener conto della particolare situazione ambientale curando al massimo grado l'impatto paesaggistico sia per la fruizione della vista fiume sia come insediamento visto dallo specchio d'acqua; il corso d'acqua che attraversa l'area dovrà essere lasciato scoperto e valorizzato come elemento paesaggistico
Aree per attrezz. pubbliche	riqualificazione delle aree pubbliche presenti anche con implementazione dei servizi offerti e delle relative attrezzature
Dotazioni infrastrutturali e servizi	parcheggi all'interno dell'ambito con limitati e concentrati accessi dalla viabilità pubblica; tranne che per le operazioni legate all'esercizio del rimessaggio nautico e della veicolazione dei mezzi per il campeggio, l'intera area sarà pedonale compatibilmente con la viabilità di attraversamento esistente; realizzazione del tratto di pista cicloturistica prevista nelle tavole di piano; realizzazione di passaggio a raso protetto e segnalato per l'attraversamento ciclo-pedonale della strada provinciale in modo da ripristinare la continuità visiva e funzionale dell'intero ambito; possibile previsione di un nodo di interscambio di trasporto terra-acqua anche di tipo pubblico per la navigazione del lago e del fiume
Strumento attuativo	Programmi Integrati di Intervento per lotti funzionali all'interno di master plan di indirizzo e coordinamento dell'intero ambito
Mitigazione	in sede di formulazione degli specifici strumenti attuativi, occorre individuare accorgimenti tali per cui il grado effettivo di pressione antropica sulle aree di pregio naturalistico non risulti incrementato mediante il ricorso ad approfondimenti progettuali. Le valutazioni di maggiore dettaglio da svolgersi sui piani attuativi che faranno seguito alle previsioni generali del PGT dovranno definire dimensionamenti e modalità specifiche di attuazione degli interventi finalizzati agli obiettivi generali di fruibilità delle aree per ilacuali-non prefigurabili allo stato attuale di definizione delle previsioni di intervento attraverso cui individuare un corretto equilibrio tra gli obiettivi di carattere urbanistico citati e quelli di salvaguardia del sistema ecologico descritto per l'area di studio. Le iniziative di valorizzazione turistica e ricettiva previste all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica dovranno creare occasione per interventi fattivi di riqualificazione/miglioramento dei connotati naturalistici ed ambientali delle aree ricomprese nella ZPS. Opportuni interventi di mitigazione e compensazione dovranno essere attuati mediante la realizzazione di opere a verde che impieghino esclusivamente materiale autoctono certificato. In particolare devono essere realizzate o, laddove presenti, valorizzate le formazioni boschive mesofile (querceti s.l.) e meso igrofile (alnete, salici, populeti). Per quanto concerne la criticità creata dalla SP 69, nell'impossibilità di realizzare dei by pass per la fauna vertebrata, si sottolinea l'utilità di "catarifrangenti", efficaci nel dissuadere

	gli animali più grandi (ungulati, che sono anche i più pericolosi in caso di collisioni) dall'attraversare in presenza di luce dei fari riflessa.
<i>conformità PTCP</i>	Conforme salvo mq 14.800 circa previsti come ambito agricolo su macro classe fertile dal P.T.C.P. ricadenti in aree non interessate da edificazione e che rimarranno ad uso agricolo.
<i>Norme geologiche di piano</i>	Classi di fattibilità geologica Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica) Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni. Tipologie di pericolosità individuate: B.1, D.2 <i>B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale</i> ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B <i>Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (pag 10)</i> <i>D.2: Aree con caratteristiche geotecniche mediocri:</i> deve essere affrontato in modo approfondito il problema fondazionale, con la realizzazione di apposite indagini geognostiche in sito e/o in laboratorio, volte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta e la profondità di riscontro della falda idrica per la scelta delle soluzioni progettuali più idonee da adottarsi con i contenuti di cui al punto 2-D: <i>Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (pag. 11)</i> Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni Riferimento normativo: punto 3.2 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni è subordinato alla realizzazione di relazioni di approfondimento e supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, per accertare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziali e consentire di precisare le esatte volumetrie e ubicazioni, le idonee destinazioni d'uso, nonché le eventuali opere di difesa. Tipologie di pericolosità individuate: B.1, D.1, C.5 <i>D.1: Aree di possibile ristagno, torbose, paludose:</i> l'indirizzo pianificatorio è volto ad interventi qualificanti l'ambiente naturale che presenta pregi naturalistico-ambientali attraverso una relazione geologico-geotecnica con i contenuti di cui al punto 3-D <i>Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (pag. 14)</i> <i>C.5: Aree soggette ad esondazione lacuale</i> Si tratta di aree idonee all'utilizzazione urbanistica a condizione che, per le nuove edificazioni, vengano realizzati interventi tecnici a protezione delle eventuali acque di inondazione e che vengano predisposti studi di approfondimento idraulico ed idrogeologico di verifica della interazione con le quote di piena e di accertamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione con i contenuti di cui al punto 3-C <i>Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (pag. 12 e segg.)</i> Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito. In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Tipologie di pericolosità individuate: C.7 <i>C.7: Aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale e non idoneamente protette da sistemi di difesa</i> Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C <i>Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (pag. 18)</i> e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica

	Area di dissesto – pericolosità media o moderata Riferimento cartografico: tav. 5 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI) Presenza di Aree Em in corrispondenza delle aree di Classe 3 di fattibilità geologica: <i>Em – Aree a pericolosità media o moderata</i> (art. 9 comma 6bis delle Norme di Attuazione del PAI): compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente. Vincolo di polizia idraulica del reticolo idrico minore Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli) Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale – <i>fascia di tutela assoluta</i>: * con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 45 e segg.), sintetizzabili in: A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua; B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo; C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere * con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 48), sintetizzabili in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione; ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni – <i>fascia di protezione</i>: sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 49 e segg.). Pericolosità sismica locale: Z2 Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL) Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale Livello di approfondimento 1°; in presenza di costruzioni di nuovi edifici strategici e/o rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21.11.2003, nella fase progettuale degli interventi occorre il terzo livello di approfondimento sismico.
Valutazione d'incidenza	L'attuazione delle singole opere ed interventi previsti nell'ATU sono da sottoporre a specifica valutazione d'incidenza in coerenza con le misure generali di mitigazione e compensazione già inserite nello studio di incidenza del PGT.