

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP2 PRODUTTIVO - VIA DEI COMBATTENTI



Foto satellitare e perimetro Ambito ATP2

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area è localizzata ai margini del comparto produttivo nella zona ovest del paese in prossimità della SP 2, all'interno di un comparto destinato esclusivamente all'insediamento di attività economiche. L'ambito interessa l'area libera, all'incrocio tra via Dei Combattenti e la SP 2.

L'area di natura pianeggiante è un prato con la presenza di un piccolo nucleo alberato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 5.260 mq.

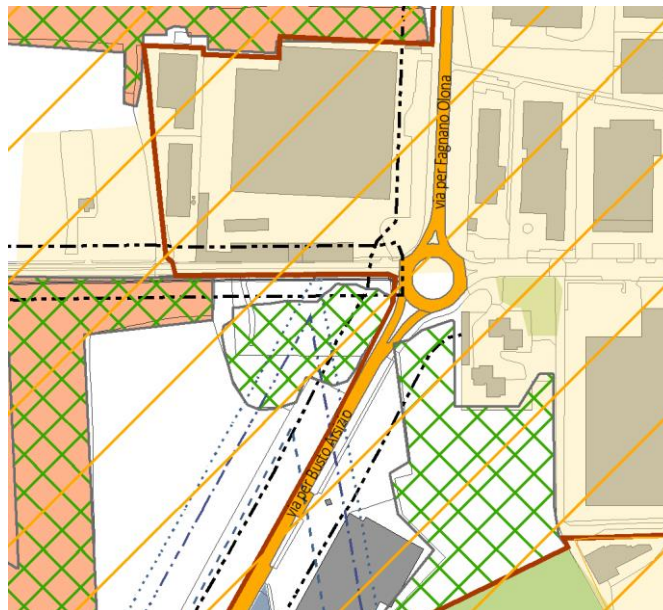
L'ambito ATP2 risulta attualmente così connotato:

- Superfici a prato 5.260 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti vincoli:

- parte nord dell'area, presenza della fascia di rispetto di via dei Combattenti;
- parte est dell'area, presenza della fascia di rispetto della SP2.



Estratto elaborato PdR P6 – Carta dei vincoli e delle prescrizioni

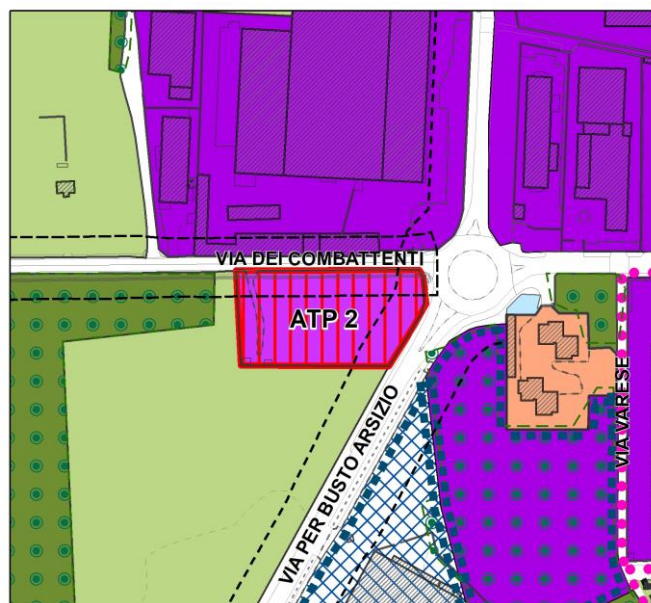
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'intero l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "2 B - Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovraordinata

L'Ambito ATP2 non risulta classificato tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP, mentre in parte risulta interessato dalla presenza di boschi trasformabili, come da PIF della Provincia di Varese.

Non risulta peraltro interessato da indirizzi o prescrizioni di tutela paesaggistica derivanti dalla pianificazione provinciale o regionale.

Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato DdP16 – Previsioni del Documento di Piano – Variante PGT 2019

Il P.G.T. vigente classifica l'area quale "Ambito di Trasformazione disciplinato dal Documento di Piano – ATP – attività economiche".

PARTE SECONDA

OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito è volto al completamento del comparto produttivo che si sviluppa tra il centro abitato e la SP 2. L'area completa il comparto produttivo, nella porzione di territorio libero all'incrocio tra SP 2, via IV Novembre e via Dei Combattenti.

L'intervento prevede l'edificazione di un insediamento a completamento del tessuto produttivo, andando ad interessando un'area che risulta già servita dalla viabilità del comparto produttivo, in prossimità di insediamenti esistenti con destinazione coerente.

L'intervento consentirà di inserire funzioni compatibili con il contesto di riferimento, incrementando la presenza di attività economiche sul territorio comunale.



Estratto elaborato DdP16 – Previsioni del Documento di Piano Variante PGT2023

Per l'ambito ATP2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- completamento del tessuto produttivo esistente, con la creazione di opportunità per il trasferimento di attività produttive localizzate nel contesto urbano residenziale;
- creazione di una fascia a verde di rispetto con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, lungo i margini sud ed ovest, a filtro con le zone agricole;
- partecipazione alla realizzazione dei servizi di interesse strategico e della realizzazione della rete ecologica comunale mediante meccanismi di natura perequativa;
- creazione di adeguati spazi a parcheggio ad uso pubblico, al servizio del nuovo insediamento, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 5.260 mq.

- Area edificabile a destinazione produttiva: 5.260 mq.

Destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso principale produttivo, nonché le funzioni complementari, come previste dall'art. 7.2.2. delle NDA del PDR;

Capacità edificatoria

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

- Indice ITs = 0,45 mq/mq
 - Indice ITcp = 0,10 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi strategici e del varco ecologico)
 - Rc = 50%
 - S. filtrante = 15%
 - H max = 12,50 mt
- | | |
|---|---|
| - Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà | 5,00 ml |
| - Distanza minima dei fabbricati dalla strada | fascia di allineamento stradale come da NdA con min. 7,00 ml. |
| - Distanza minima della recinzione dalla strada | vedi norme per edificazione nella fascia di allineamento stradale |

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (parcheggi), di quelle relative alla creazione della fascia a verde di mitigazione ambientale verso le aree agricole.

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice ITs dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva ITcp determinata dai meccanismi perequativi, in relazione alla partecipazione all'attuazione della rete ecologica e dell'attuazione di servizi strategici, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, che il progetto urbanistico si impegna ad attuare mediante apposita convenzione. In particolare l'ATP partecipa alla qualificazione naturalistica e delle aree con funzione ecosistemica ed alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione nella quota corrispondente all'applicazione dell'Indice ITp sulle aree territoriali interessate dal piano attuativo di intervento nell'ATP.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario e/o permesso di costruire convenzionato.

Infrastrutture e opere di urbanizzazione

Qualora le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico fossero allocate lungo via Dei Combattenti, dovrà essere realizzata idonea viabilità di servizio evitando l'accesso diretto alle aree di sosta dalla strada pubblica. L'area a parcheggio autonoma e separata dalla viabilità comunale e provinciale, dovrà essere adeguata per lo stazionamento anche di mezzi pesanti, ed opportunamente alberata.

Non sono ammessi accessi all'insediamento dalla strada Provinciale.

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere attrezzate, cedute o asservite ad uso pubblico aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, comprensive dell'area da realizzare sul fronte lungo via Varese per lo stazionamento dei mezzi pesanti e degli autoveicoli.

Qualora le aree per urbanizzazione secondaria reperite e cedute entro l'ambito di trasformazione non siano sufficienti al raggiungimento della dotazione minima di aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi, la quota mancante al raggiungimento della dotazione minima potrà essere reperita in altra area scelta di concerto con l'Amministrazione Comunale, o monetizzata.

Assetto morfologico-insediativo

Il progetto dovrà perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico coordinato e coerente, con gli ambiti produttivi ad est e nord della strada provinciale.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Considerando la presenza di aree boscate trasformabili, si rimanda a quanto previsto dall'art. 44 delle norme del Piano delle Regole e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica, ogni trasformazione potrà avvenire solo secondo le modalità previste dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese.

Dovrà essere realizzata opportuna fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti produttivi rispetto alle aree agricole lungo il confine ovest e sud del comparto.

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

La progettazione degli edifici dovrà rispettare le prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale e dal piano di azionamento acustico.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da rispettare le seguenti indicazioni:

- qualora gli interventi urbanistici comportino un aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);
- una cortina arborea dovrà essere prevista, a rafforzamento dell'esistente, lungo il margine ovest e sud quale mitigazione paesistica rispetto alle aree agricole.