

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP 3 DELLA SS N°527

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

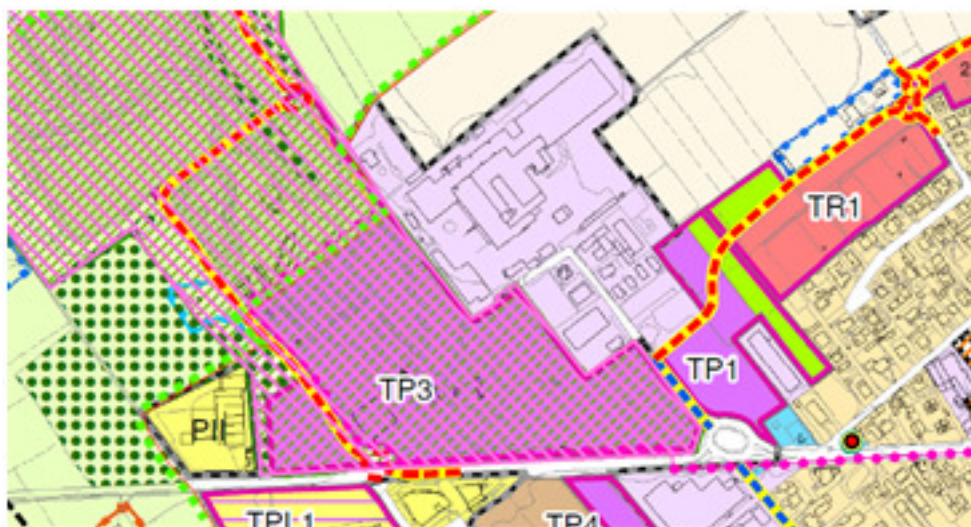
L'ambito di trasformazione, **già previsto dal PGT vigente** e affacciato sulla SS527, è individuato in corrispondenza delle ex aree di escavazione della Cava Fusi, nella porzione classificata come T3 dal Piano Cave della Provincia di Varese (approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093).

L'area, già oggetto di riempimento con inertii, è caratterizzata dalla presenza di impianti per la produzione di pavimentazioni stradali, di attrezzature connesse all'attività di cava, di ulteriori usi promiscui e di porzioni di aree incolte. Essa copre una superficie di circa 107.000 mq.



Estratto della cartografia del Piano Cave della provincia di Varese approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093

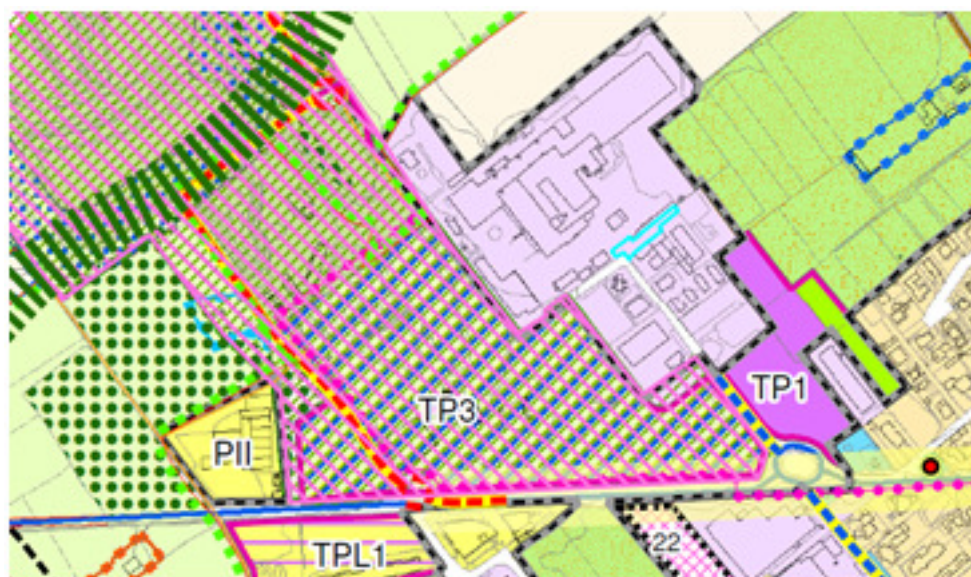
Il P.G.T. vigente assegnava all'ambito una vocazione polifunzionale a vocazione manifatturiera.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

La Variante, pur riconfermando l'estensione dell'Ambito di Trasformazione, ne rimodula i contenuti.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **della Variante**

Date la sua collocazione e le sue caratteristiche geopedologiche, morfologiche e d'uso, la Variante considera l'ambito quale epicentro comunale delle politiche di rigenerazione, urbana e territoriale. Al fine di valorizzarne il ruolo e la vocazione connesse alla sua collocazione sulla SS527 e di sostenere le necessarie azioni di rigenerazione del sistema ambientale in cui si inserisce, la variante ne amplia le possibilità d'uso, riconoscendone la precipua vocazione terziario/commerciale e di servizio.

L'ambito ricomprende, anche, gli impianti per la produzione di materiali per pavimentazioni stradali (Pavimental).

In considerazione del carattere unitario dell'ambito e dei suoi obiettivi, le capacità insediative dell'Ambito di trasformazione sono attribuite, proporzionalmente all'estensione, anche a questa porzione di Ambito. Esse potranno essere utilizzate, però, solo a seguito di dismissione degli impianti ora in attività. Gli insediamenti ivi realizzabili dovranno, comunque, essere connotati da una forte integrazione con il sistema ambientale limitrofo.

La variante consente l'insediamento di un insieme plurimo di funzioni, anche alternative tra di loro, tra cui:

- attività produttive (manifatturiere) industriali o artigianali;
- attività commerciali sino al limite di 6.000 mq di superficie di vendita (anche in GSV);
- attività ricettive in genere;
- attività terziarie in genere;
- attività di servizio in genere;

L'attuazione dell'ambito è comprensiva di tutte le opere viabilistiche e di servizio (parcheggi e mitigazioni ambientali) necessarie anche a definire compiutamente l'intervento.

La superficie totale dell'ambito (107.000 mq) è così suddivisa:

- | | |
|---|-----------|
| • aree da rigenerare con destinazione urbana: | 73.000 mq |
| • area da rigenerare con forte integrazione ambientale degli interventi (impianti Pavimentali): | 18.250 mq |
| • altre aree da rigenerare per riqualificazione ambientale (aree nord/est interne al PLIS): | 12.570 mq |
| • altre aree (viabilità, ecc.): | 3.180 mq |

La capacità edificatoria e le sue modalità realizzative sono determinate dall'applicazione dei seguenti indici, quantità e limiti:

- | | |
|---|-------------|
| • rapporto di copertura della superficie fondiaria: | 50% |
| • superficie lorda realizzabile (maturata a seguito di accordi convenzionali pregressi con il Comune): | 88.900 mq |
| - di cui 15.160,00 mq attribuiti all'area occupata dagli impianti Pavimentali e utilizzabile solo a seguito di dismissione degli impianti e recupero ambientale per il consolidamento del corridoio ecologico nord; | |
| • superficie di vendita commerciale, massima (anche in GSV) | 6.000,00 mq |
| • altezza massima per le funzioni ricettive | 17,50 ml |
| • altezza massima per le alte funzioni | 11,50 ml |

In considerazione dei contenuti del Piano Cave Provinciale (approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093) che prevede, quale destinazione finale dell'ambito TP3, la destinazione artigianale, tutte le funzioni sopra indicate e diverse da quelle produttive, potranno essere insediate con le modalità sopra indicate e senza necessità di Variante al PGT, solo a seguito di modifica, con le procedure di legge, dello stesso Piano Cave Provinciale.

L'intervento di trasformazione dovrà essere realizzato mediante piano attuativo unitario esteso a tutte le aree dell'ambito che preveda:

- la progettazione e la realizzazione del corridoio ecologico nord posto all'esterno dell'ambito di trasformazione, in ambito di cava, su aree da individuare in sede progettuale e da cedere all'A.C.;

- la progettazione e la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale della porzione d'ambito ricompresa nel PLIS;
- l'assetto planivolumetrico degli interventi edilizi, comprensivo:
 - dell'assetto insediativo e dei caratteri di integrazione ambientale della porzione occupata dagli impianti Pavimental, anche ad attuazione differita nel tempo rispetto agli altri interventi;
 - delle superfici fondiariae da cedere all'Amministrazione Comunale (10% della s.f. complessiva, pari a circa 7.300 mq) per l'insediamento, a cura dell'A.C., di attività di supporto allo sviluppo del sistema economico locale (incubatoi tecnologici, centri di formazione e ricerca, ecc..). Tali quantità si intendono aggiuntive alle possibilità insediative assegnate all'ambito)
- la realizzazione e la cessione gratuita degli interventi edilizi da cedere all'A.C. sulla s.f. appositamente individuata, per una slp 5.000,00 mq (aggiuntiva alle possibilità edificatorie assegnate all'ambito);
- la progettazione e la realizzazione del sistema di viabilità che connette la SS527 all'area sportiva del tiro a volo, lungo il tracciato indicativamente individuato dal DdP (in sede di pianificazione attuativa potranno essere individuate percorrenze di dettaglio diverse);
- la progettazione e la realizzazione dei parcheggi pubblici o a uso pubblico e degli altri servizi eventualmente indicati dal Piano dei servizi;

All'Ambito è assegnata la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TP3	73 000 mq	34 000,00 mq	107 000 mq				88 900 mq

(escluse le superfici per interventi edilizi da cedere all'A.C.)

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni" ed una modesta porzione localizzata Sud/Ovest è compresa all'interno della fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo 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., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento;

- In fase attuativa, dovrà essere posta attenzione alla progettazione delle aree verdi e delle fasce filtro lungo la nuova viabilità di comparto, in modo che queste costituiscano una continuità con il progetto di rete ecologica del PLIS;
- in fase attuativa occorrerà valutare se i pozzi esistenti all'interno dell'ambito possano essere riutilizzati o si debba procedere ad una loro chiusura.