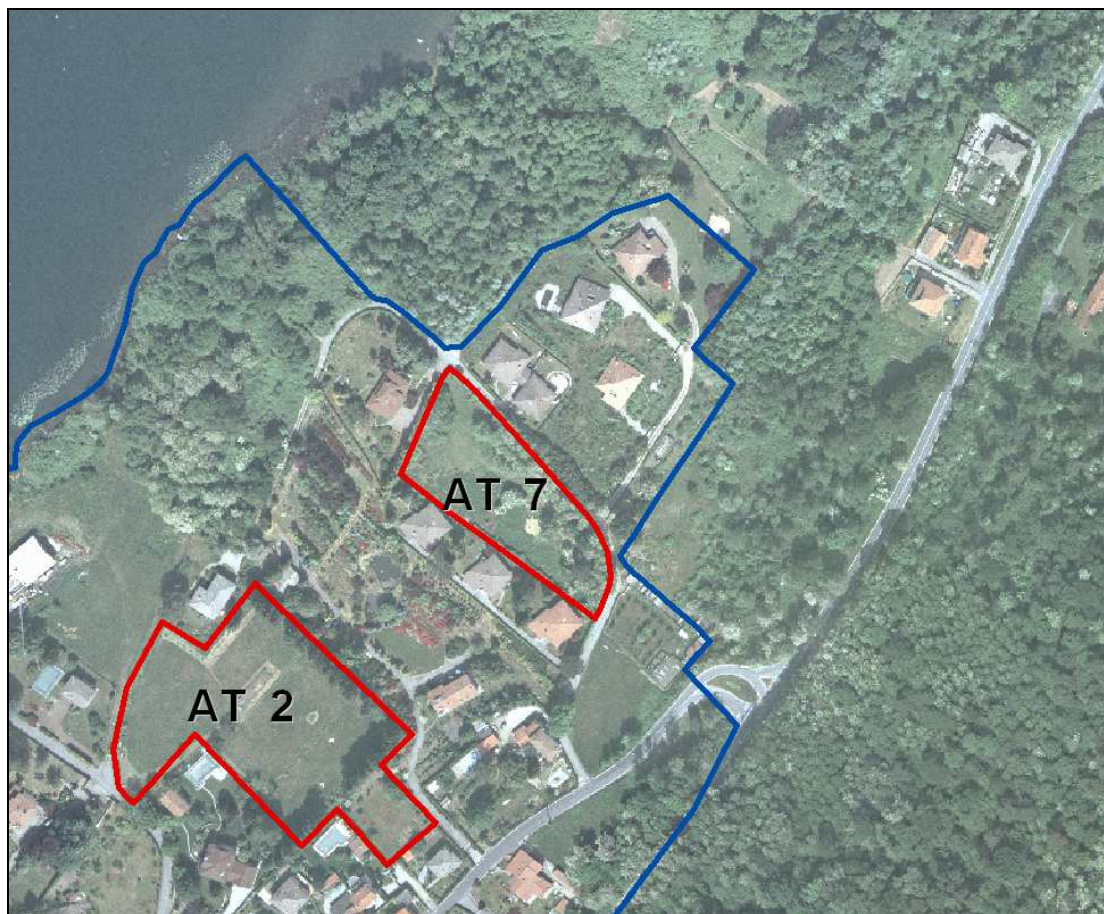


Ambito di Trasformazione AT 7

Area attrezzata camper Via del Sassone



PARTE PRIMA:

Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito oggetto di trasformazione, localizzato in prossimità del Lago di Comabbio, è costituito da un'area posta lungo la Via del Sassone completamente prativa con alcune alberature lungo il confine. Si inserisce in un contesto urbanizzato costituito prevalentemente da edifici singoli ed aree a verde, oltre che la presenza della pista ciclopeditone del Lago, che corre parallela a Via del Sassone.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 4.845 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato con alberature isolate 4.845 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) e f) e art. 136 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (D.M. del 16.02.1972 G.U. 136) e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in Classe di Fattibilità 3/C – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Lago di Comabbio.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli e non è interessata dalla rete ecologica.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede per tale ambito la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei veicoli ricreazionali e servizi. L'attuazione potrà essere di iniziativa privata o pubblica e l'area dovrà essere opportunamente collegata alla pista ciclopedonale del Lago di

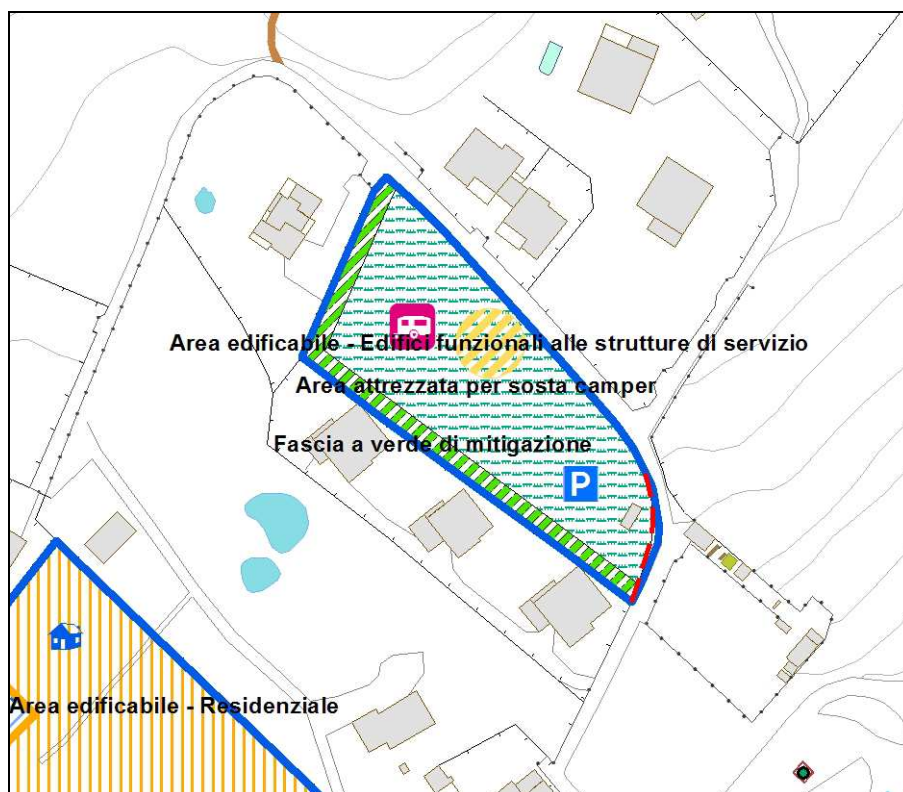
Comabbio e ospitare un punto informativo turistico funzionale alla fruizione del territorio circostante e del Parco del Ticino.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- creazione di un'area di sosta adeguatamente attrezzata, dotata di servizi per i turisti quali panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, servizi igienici, camper service per il carico di acqua potabile e lo scarico delle acque usate;
- realizzazione di un punto turistico-informativo (anche punto Parco/APT e Comunale);
- realizzazione di un edificio di servizio integrato con attività ricettiva/ristorazione, con un indice pari a 0.10 mq/mq con possibilità di localizzazione locali per guardianeria;
- adeguata integrazione con la pista ciclopedonale volta a garantire una migliore fruizione delle aree circostanti;
- convenzionamento con il Comune di Vergiate per la gestione dell'area attrezzata, fruibile secondo un interesse collettivo.

Disposizioni di carattere prescrittivo:

Superficie totale dell'Ambito	4.845 mq
- Area edificabile:	3.980 mq
- Fascia verde di mitigazione:	865 mq



Destinazioni d'uso:

Nell'area è ammessa esclusivamente la realizzazione, oltre alle piazzole ed alle aree di sosta, di edifici funzionali alle strutture di servizio per l'area attrezzata e del punto informativo, compresi edifici destinati al ristoro e locali di guardianeria.

Capacità edificatoria

In considerazione dell'obiettivo primario di realizzare un polo informativo turistico, ed aree attrezzate per la sosta dei camper.

L'assetto insediativo e le infrastrutture di servizio previste verranno definite dallo specifico progetto concordato/convenzionato con l'Amministrazione comunale.

- L'indice ITs = 0,10 mq/mq
- Hm = 7,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'attuazione degli interventi dovrà essere attuata mediante piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

L'intervento dovrà essere assoggettato a Valutazione d'Incidenza per le ricadute sul SIC e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC.

Viabilità e mobilità

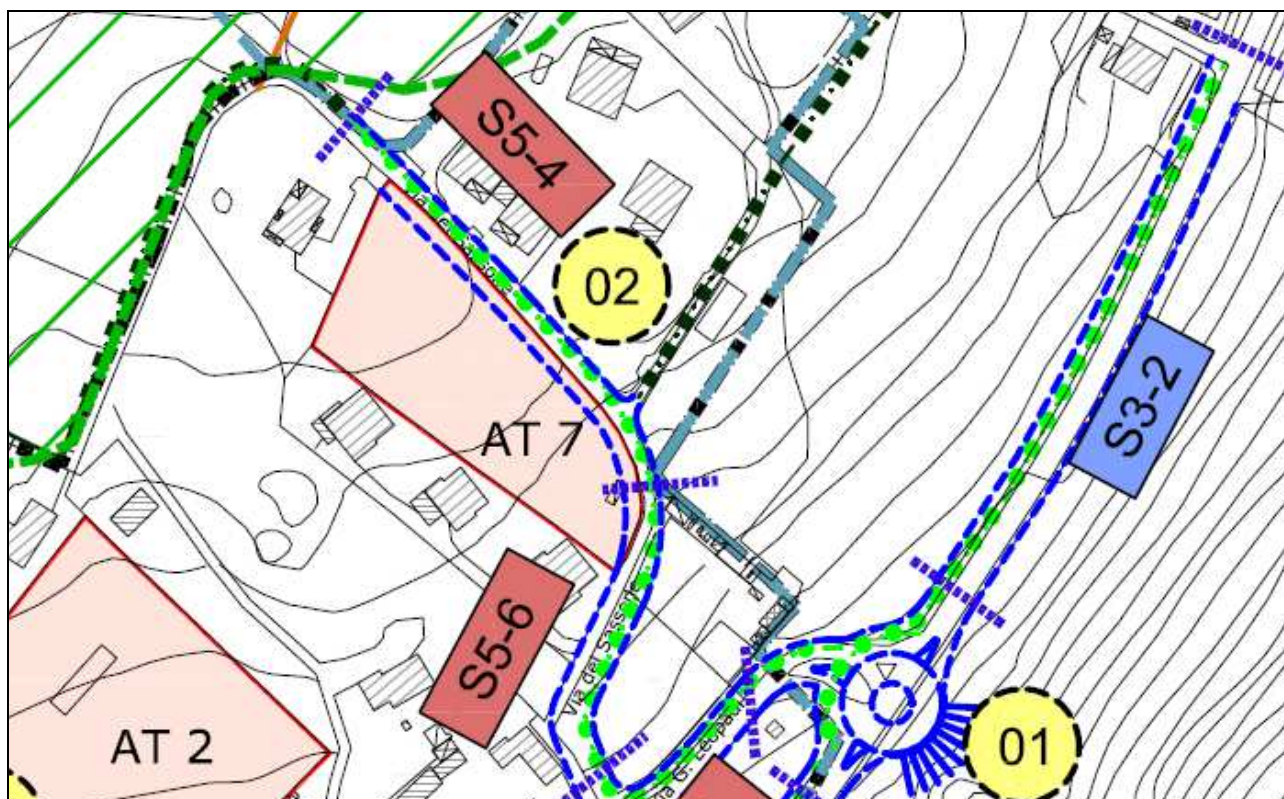
L'area dovrà avere accesso da Via del Sassone ed opportunamente collegato con la pista ciclopedonale inter-lacuale secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

La via del Sassone dovrà essere adeguata, nel tratto compreso tra via Leopardi e l'attuale arrivo del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale proveniente da Varano Borghi, per assumere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-6.

Dovrà inoltre essere adeguata, per consentire il raccordo in sede propria del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale esistente tra i tratti già realizzati, per assumere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionale S5-4.

Entrambi gli adeguamenti sopra descritti saranno a carico dell'intervento, con una eventuale compartecipazione pubblica per la realizzazione della ciclabile nel tratto compreso tra via Leopardi e l'attuale arrivo del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale.

Negli elaborati grafici di PGT relativi alla viabilità (tavola DP C 3_2a) è individuata la sezione tipo di adeguamento di via del Sassone, di cui si riporta stralcio



Standard qualitativo

L'intervento prevede l'adeguamento della Via del Sassone per il fronte interessato dall'ambito.

Dovranno essere previste opportune sistemazione a verde con alberature lungo Via del Sassone e all'interno dell'area al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.

Realizzazione di Infopoint secondo modalità da concordare con Enti interessati

Studio di Incidenza

L'intervento dovrà essere assoggettato a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza e gli interventi dovranno essere attuati secondo modalità compatibili con il Piano di Gestione del SIC – Lago di Comabbio.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- La progettazione delle infrastrutture dei servizi dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *"Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).
- La progettazione dovrà mirare ad un rafforzamento della presenza arborea in particolare il fronte di Via del Sassone e le aree attrezzate per i servizi ai turisti.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree di sosta dei camper per una migliore vivibilità dell'area (apposito studio su ombreggiamento).