

Ambito di Trasformazione AT 11.1 e AT 11.2

Completamento commerciale/artigianale Via Sempione



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione localizzato a Sud dell'abitato di Vergiate, lungo la Via Sempione, si sviluppa su due aree, identificate con le sigle AT 11.1 e AT 11.2, comprese tra aree attualmente a destinazione artigianale e residenziale.

Le aree contraddistinte dalla presenza di alberi ad alto fusto quali pini silvestri, sono interessate da formazioni boschive come meglio definite dal PIF.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 22.440 mq

- AT 11.1 15.990 mq
- AT 11.2 6.450 mq

In merito alle trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevederà opportune compensazioni e mitigazioni.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

Le aree sono comprese in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

Le aree sono vincolate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) e g) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/C Aree delle piane fluvio-glaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio – alta (15 – 30 m) della falda a medio – alta vulnerabilità.

Fognatura

L'ambito non risulta servito da pubblica fognatura ma è inserito negli agglomerati individuati dall'ATO della Provincia di Varese.

Zonizzazione acustica

L'ambito è all'interno della Classe IV – Aree di intensa attività umana

Antenne telefonia radiomobile

Nelle vicinanze è presente impianto di telefonia radiomobile

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

L'ambito risulta nelle vicinanze del Sic – Brughiera del Vigano.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ed è interessato per circa la metà dalla zona tampone della rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito **11.1** sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 14.315 mq classificate come "Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici".

All'interno dell'Ambito **11.2** sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 5.686 mq classificate come "Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici".

Complessivamente all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT 11 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a:

- Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici: 20.001 mq



Ambito di Trasformazione AT 11 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento del tessuto insediativo lungo la strada statale del Sempione ed interessa un'area libera posta a cerniera tra il centro urbano e le aree boscate.

Il piano, riconoscendo il "Sempione" quale asse commerciale su cui insiste un sistema di attività di servizio per la residenza, prevede il completamento ed il rafforzamento di tale sistema con la realizzazione nell'ambito di trasformazione di edifici a destinazione mista: produttiva (produzione di beni e servizi) e terziario-direzionale, compreso attività commerciali, compatibili con la destinazione produttiva, esteso alle medie strutture di vendita (MSV) con esclusione dell'alimentare.

L'intervento è inoltre finalizzato a migliorare l'accessibilità complessiva del comparto commerciale attraverso la creazione di un asse dedicato e la qualificazione dell'incrocio sulla strada Statale mediante la realizzazione di una rotatoria.

L'area lungo cui si attesta il nuovo asse di collegamento è destinata ad ospitare servizi e concorre all'attuazione dell'intervento mediante meccanismi di perequazione urbanistica.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- realizzare la porzione di viabilità prevista, in parte ricadente all'interno dell'ambito e in parte all'esterno dello stesso, a partire dalla nuova rotatoria all'incrocio con il Sempione fino al perimetro nord-ovest del comparto AT 11.2, al fine di perseguire la formazione della viabilità di arroccamento per gli insediamenti esistenti e previsti

lungo l'asse del Sempione, con la partecipazione in concorso con l'AT 12 alla realizzazione della rotatoria;

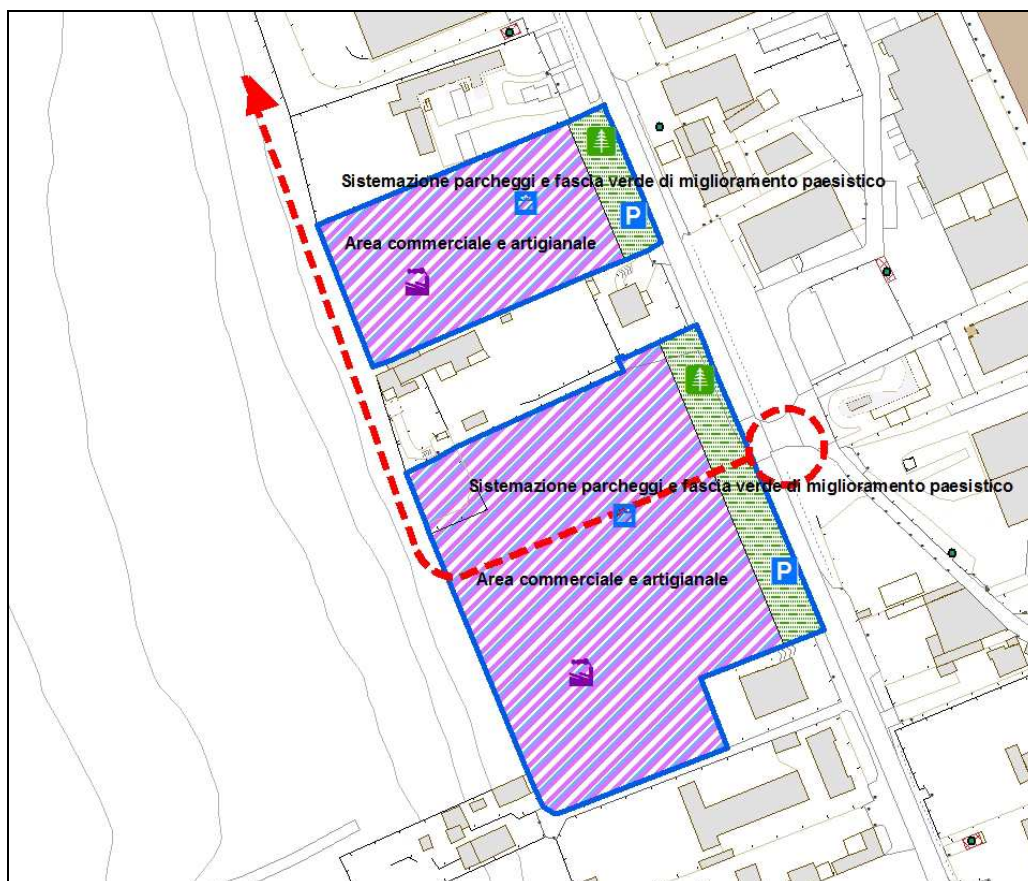
- realizzare opportune aree a parcheggio e servizi lungo l'asse di accesso su aree da acquisire ed asservire ad uso pubblico cui è attribuita una capacità edificatoria da acquisire con meccanismi di perequazione urbanistica
- cessione all'Amministrazione comunale di parte delle aree edificabili, in ragione del 20% della Superficie territoriale, destinate a nuovi servizi per il comparto o alla delocalizzazione delle strutture produttive del centro urbano
- riqualificare le aree boscate non interessate dall'edificazione creando un margine urbano di qualità garantendo una adeguata misura di mitigazione ambientale
- realizzare tratto fognario di collegamento alla rete comunale



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'ambito: 22.440 mq

- | | | |
|------------|---------------------------------------|------------------|
| • AT 11.1: | Area edificabile | 14.120 mq |
| | Sistemazione parcheggi e fascia verde | 1.870 mq |
| | <i>Totale</i> | <i>15.990 mq</i> |
| • AT 11.2: | Area edificabile | 5.605 mq |
| | Sistemazione parcheggi e fascia verde | 845 mq |
| | <i>Totale</i> | <i>6.450mq</i> |



La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni ammesse sono:

- Terziario direzionale;
- Produzione beni e servizi;
- Commerciali non alimentari media strutture MSV per una superficie di vendita complessiva massima per i due comparti non superiore a 1.500 mq.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'intervento insediativo commerciale e artigianale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq
- L'indice Itcp = 0,10 mq/mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità (aree in cessione finalizzate alla realizzazione della rotatoria).

L'indice ITcp, da applicare alle sole aree edificabili, prevede una capacità edificatoria aggiuntiva per il comparto da attuare in misura non inferiore all'80%, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori finalizzati alla realizzazione della rotatoria sulla Via Sempione.

- **R c** = 50%
- **Hm** = 12,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, nonché dalla nuova viabilità pubblica 7,50 ml.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un masterplan unitario esteso all'intero comparto e con una progettazione unica delle infrastrutture viabilistiche e delle aree pubbliche o di interesse collettivo tenendo conto anche delle aree da cedere all'Amministrazione comunale di parte delle aree edificabili in ragione del 20% della Superficie territoriale.

L'attuazione degli insediamenti potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche, secondo lo schema di massima di suddivisione in due sub-ambiti allegati.

Viabilità e mobilità

Le aree dovranno avere accesso dal nuovo asse di arroccamento alla SS 33 a servizio degli insediamenti produttivi esistenti e di nuova formazione, a carico dell'intervento, si dovrà prevedere la realizzazione della prima parte del medesimo asse stradale, sia per la parte interna al comparto che per la parte che ne lambisce il perimetro verso la zona boschiva.

Il nuovo tratto stradale da realizzare dovrà assumere caratteristiche di strada di 5° livello con schema sezionale S5-4.

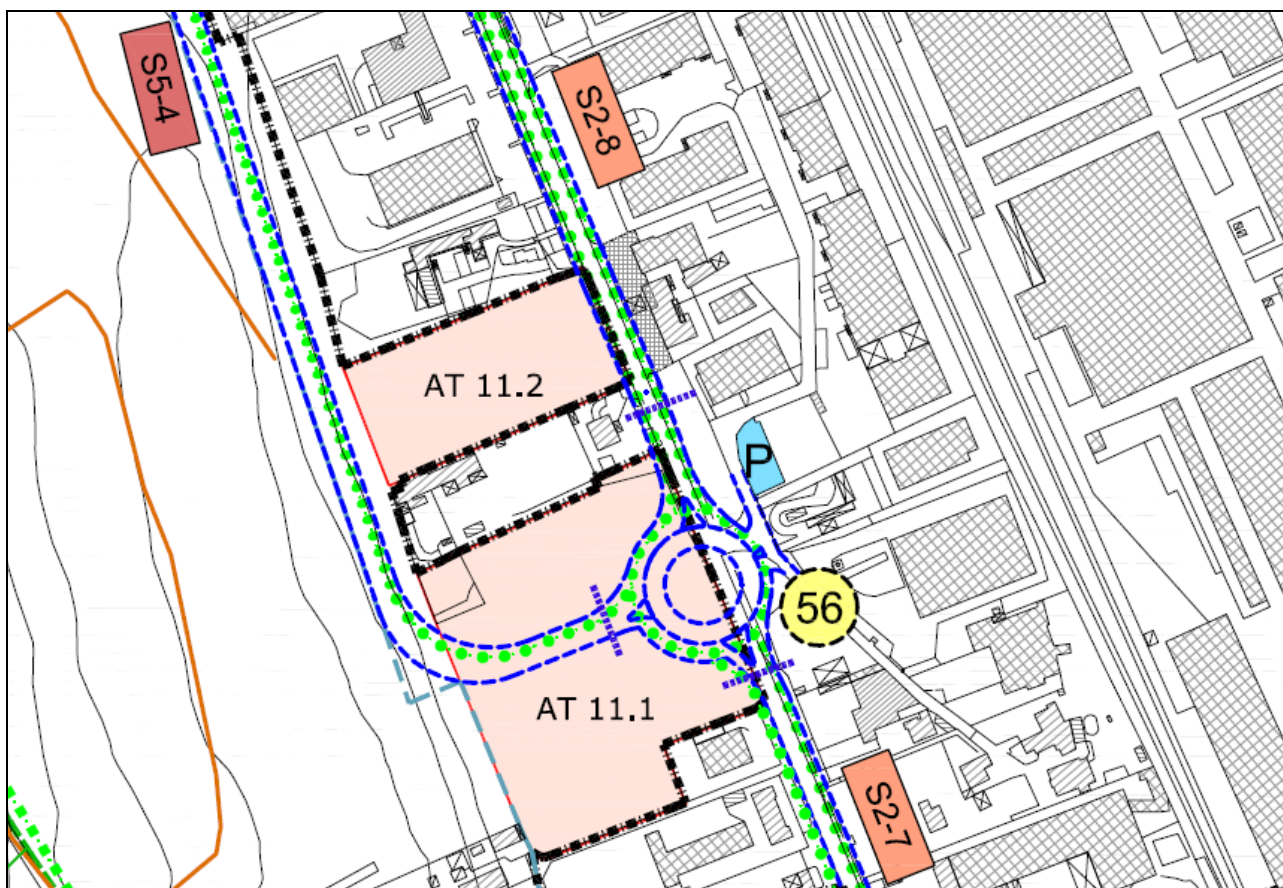
Il nuovo tratto stradale dovrà recapitare nell'intersezione tra via Sempione (SS 33) / asse di arroccamento / ZA Sempione Est, da attuarsi mediante formazione di rotatoria, della quale si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo in ragione dei diritti edificatori attribuiti con l'indice Itcp.

Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a est del comparto, a margine della via Sempione (SS 33), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SS 33 medesima che dovrà assumere caratteristiche di strada di 2° livello con schema sezionale S2-8.

Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla realizzazione del nuovo asse di arroccamento, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.

Il tracciato riportato negli schemi di piano è da ritenersi indicativo e non vincolante. L'individuazione del tracciato effettivo da realizzare dovrà essere concordato con l'amministrazione comunale nel masterplan unitario che potrà essere modificato in via definitiva nella fase di redazione del piano attuativo.



Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada del Sempione.

Realizzazione di parcheggi nel verde secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- La progettazione 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 essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo della viabilità (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari).
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

MISURE COMPENSATIVE P.I.F.

In corrispondenza delle trasformazioni che interessano le aree boschive, sono altresì previste a carico dell'intervento, le misure compensative prescritte dal redigendo Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) a cura dell'Ente Parco Lombardo della Valle del Ticino.