

Ambito di Trasformazione AT 12

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'area oggetto di intervento di trasformazione interessa aree libere prevalentemente boscate e edifici commerciali. E' un'area interclusa posta tra la frazione di Sesona (ad Ovest) e Vergiate (ad Est). L'area è accessibile da Via Treves e da Via Sempione.

In merito alla trasformazione delle aree boscate il PIF stralcio prevede opportune compensazioni e mitigazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: mq 40.192,00

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - Area verde boscata | 22.778 mq |
| - Superficie area edifici esistenti | 17.414 mq |

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

Per circa mq 1.080 l'area 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 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.

Reticolo idrico

Non presente

Fognatura

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

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito parte all'interno della Classe IV - Aree di intensa attività umana e parte all'interno della Classe III – Aree di tipo misto.

Parco del Ticino

L'area risulta interamente all'interno del perimetro IC.

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

Piano Territoriale Regionale – Rete Ecologica Regionale

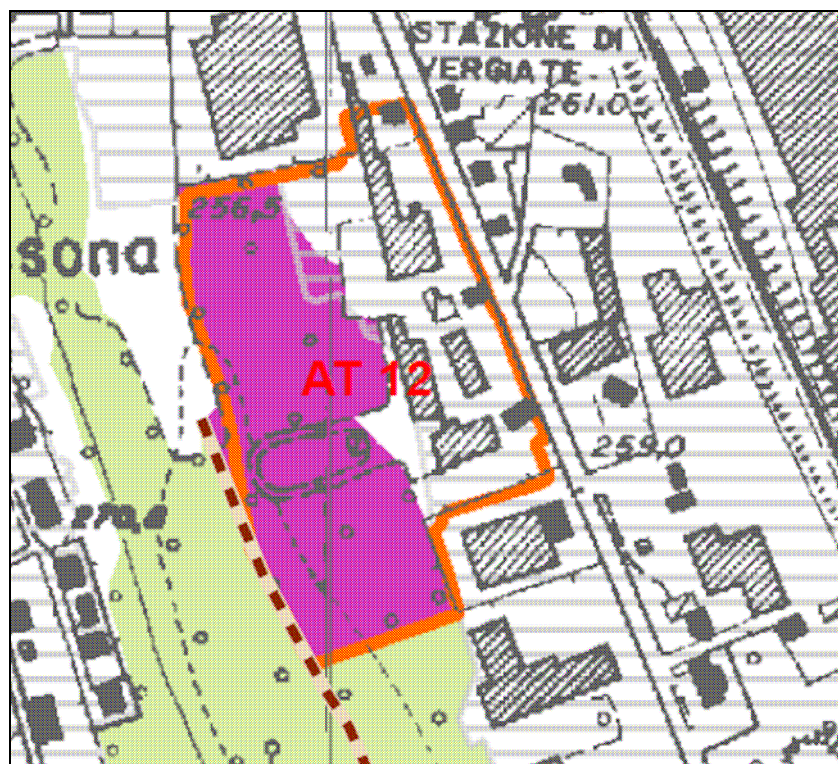
L'area è interessata dal Corridoio Regionale primario ad alta antropizzazione

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

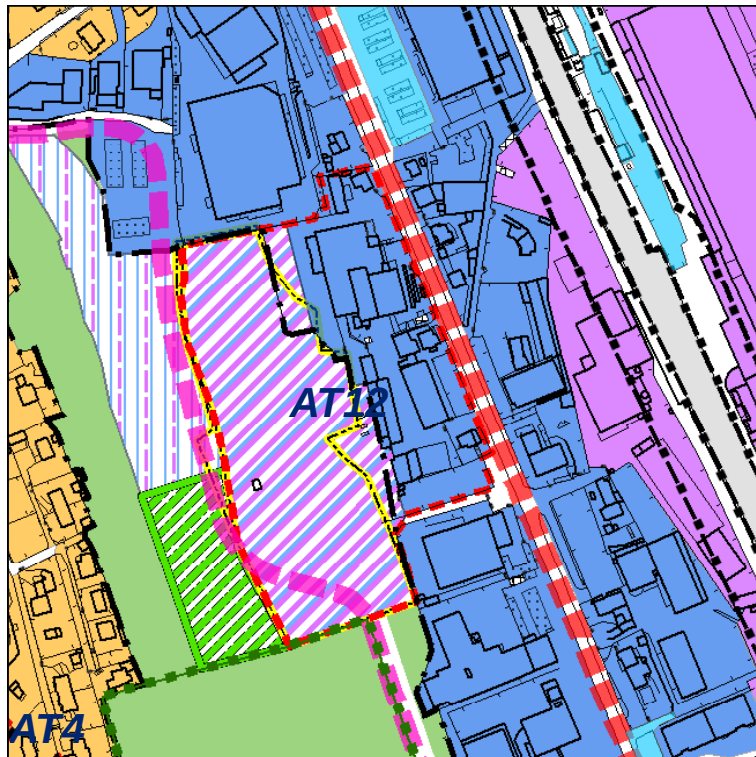
All'interno dell'Ambito 12 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 22.778 mq classificate come Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici.



Ambito di Trasformazione AT 12 con Aree boscate PIF

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto alla riqualificazione ed all'ampliamento della struttura commerciale composita oggi esistente. Il PGT persegue la creazione di un polo commerciale connotato

quale Grande struttura di vendita (GSV) con una superficie di vendita complessiva non superiore a 10.000 mq. .

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

- riqualificazione complessiva del comparto e dell'accessibilità con realizzazione della viabilità di arroccamento sia all'interno del comparto, sia per la porzione che lambisce il perimetro verso la zona boschiva, nonché mediante l'adeguamento della consorziale dei Sassoni fino alla rotatoria prevista all'incrocio con la via Treves
- realizzare opportune aree a parcheggio
- realizzazione degli interventi relative alle misure di sostenibilità previste per le realizzazioni di GSV prioritariamente finalizzati alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di strutture commerciali nei centri urbani e relative a migliorare l'accessibilità con mobilità dolce alle strutture commerciali
- partecipazione, in concorso con l'AT 11, alla realizzazione della rotatoria prevista sulla SS 33 del Sempione all'intersezione con la nuova strada di arroccamento;
- realizzare tratto fognario di collegamento alla rete comunale

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 40.192 mq

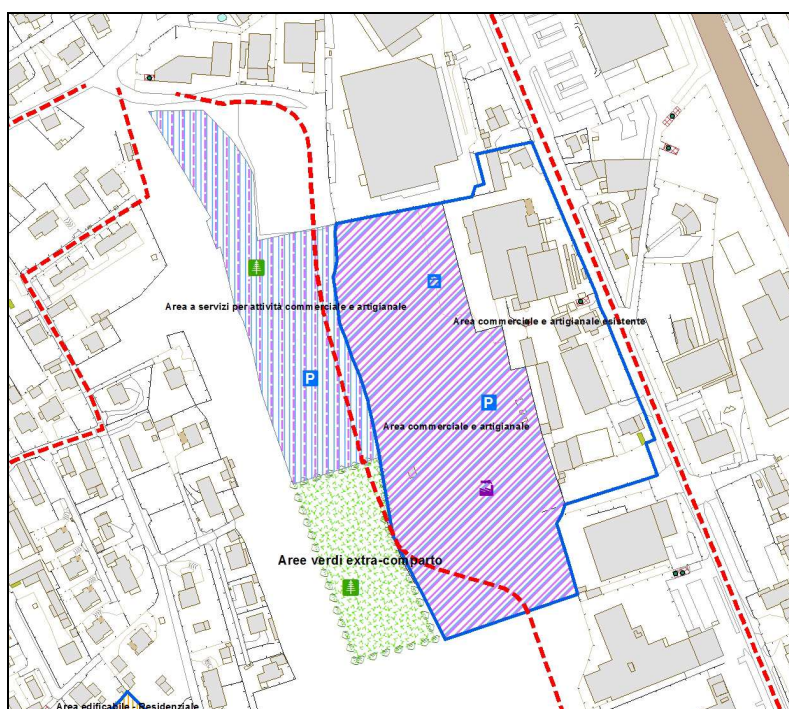
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area edificabile	25.240,00 mq
- Area già edificata	14.952,00 mq
- Area a servizi e verde extra comparto	19.285,00 mq

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni ammesse sono:

- Terziario direzionale
- Produzione di beni e servizi
- Commerciali non alimentari Grande struttura di vendita (GSV) con una superficie di vendita complessiva non superiore a 10.000 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 relativo all'area edificabile destinata all'ampliamento
- La capacità edificatoria del comparto esistente è pari alla S.l.p. esistente
- L'indice ITd derivato = 0,10 mq/mq

A tale capacità edificatoria complessiva potrà essere aggiunta quella derivata dall'area a parcheggi confinante con il comparto, e dell'area a verde extra comparto, pari a 19.285,00 mq, qualora l'intervento di sistemazione complessiva sarà esteso a tali aree per la realizzazione dei servizi necessari al comparto.

- Area a parcheggio	12.935 mq
- Area verde extra-comparto	6.350 mq

L'indice ITs di base, esteso all'intero comparto, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree a servizi e viabilità interni all'area edificabile.

Il PGT prevede la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria assegnata all'area a parcheggi confinante ed alle aree verdi, pari a Itd 0,10 mq/mq, qualora l'attuazione dell'ambito preveda per la realizzazione dei servizi necessari all'intervento la realizzazione del parcheggio e alla riqualificazione delle aree a verde nell'area confinante.

- **R_c** = 40%
- **H_m** = 12,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 7,00 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.

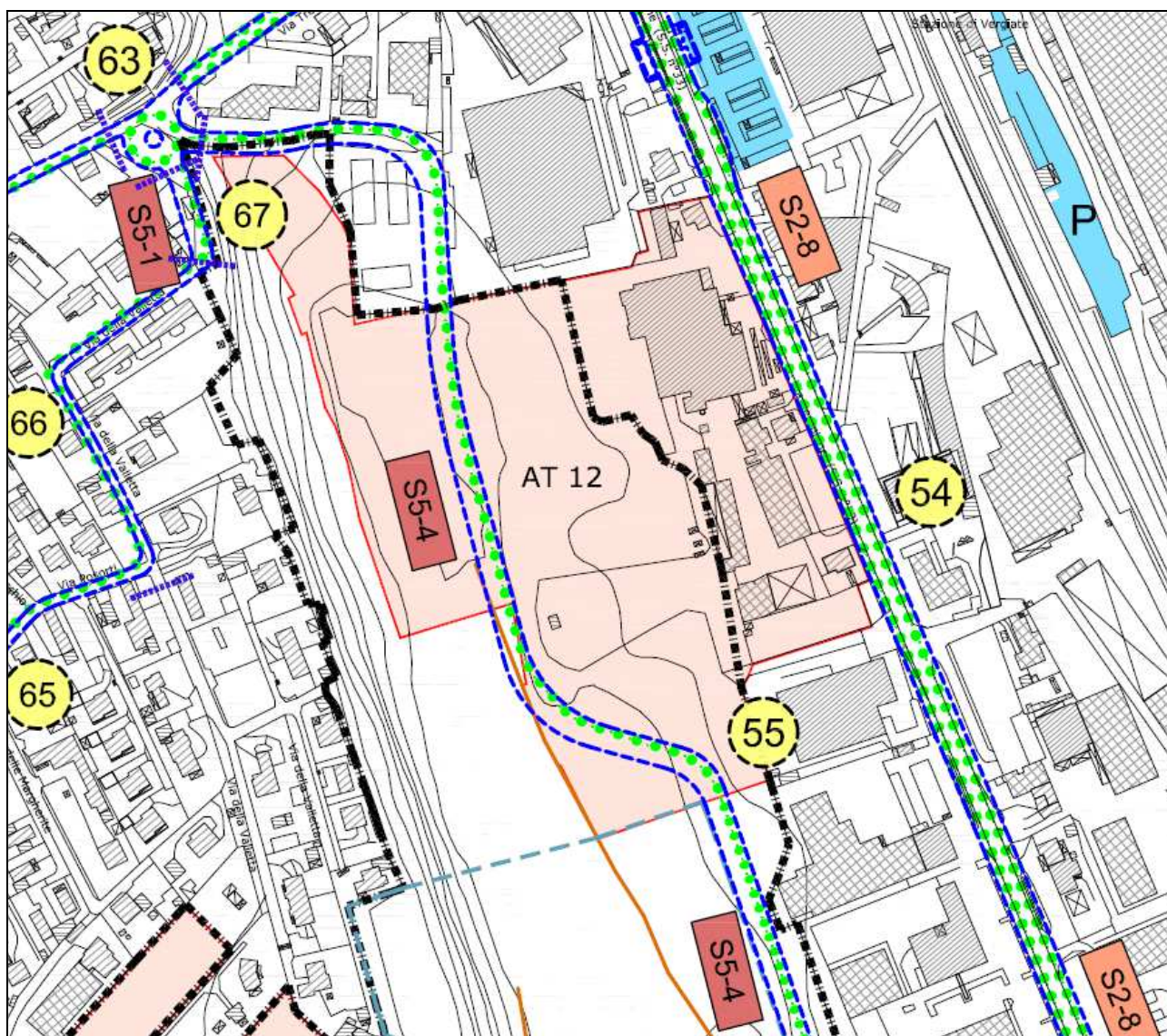
L'attuazione degli insediamenti potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi a sub ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche.

In assenza di piano attuativo sarà possibile realizzare interventi sui fabbricati esistenti di manutenzione, restauro e ristrutturazione, senza ampliamento.

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso dal nuovo asse di arroccamento alla SS 33 a servizio degli insediamenti produttivi esistenti e di nuova formazione, si dovrà prevedere la realizzazione dell'asse di arroccamento, sia per la parte interna al comparto che per la parte che ne lambisce il perimetro verso la zona boschiva, nonché mediante l'adeguamento di via Sassoni fino all'intersezione con la via Treves. 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. Il nuovo tratto stradale da realizzare dovrà assumere caratteristiche di strada di 5° livello con schema sezioneale S5-4.



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.

Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico commisurate alla dimensione dell'intervento secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, nonché gli interventi di mitigazione ambientale previsti per l'ambito.

La realizzazione dei parcheggi dovrà essere sviluppata 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 simili).
- 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.