

Ambito di Trasformazione AT 13

Nuovo insediamento ricettivo/commerciale Via Sesto Calende



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato a ridosso del tracciato dell'autostrada A9, in prossimità di un insediamento produttivo esistente, oltre che di un'area a destinazione ricettiva. L'Ambito risulta caratterizzato dalla presenza di un'area boscata, ed è accessibile da via Sesto Calende, se provenienti dalla frazione di Sesona, e dalla S.S.33 del Sempione.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 4.770 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area verde boscata 4.770 mq

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

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

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

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica la maggior parte dell'area in Classe di Fattibilità 2/C Aree delle piane fluvioglaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio – alta (15 – 30 m) della falda a medio – alta vulnerabilità.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

Il vigente strumento di zonizzazione acustica individua l'ambito all'interno della Classe IV - Aree di intensa attività umana e all'interno della fascia di pertinenza acustica della infrastruttura autostradale.

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC.

Piano Territoriale Regionale – Rete Ecologica Regionale

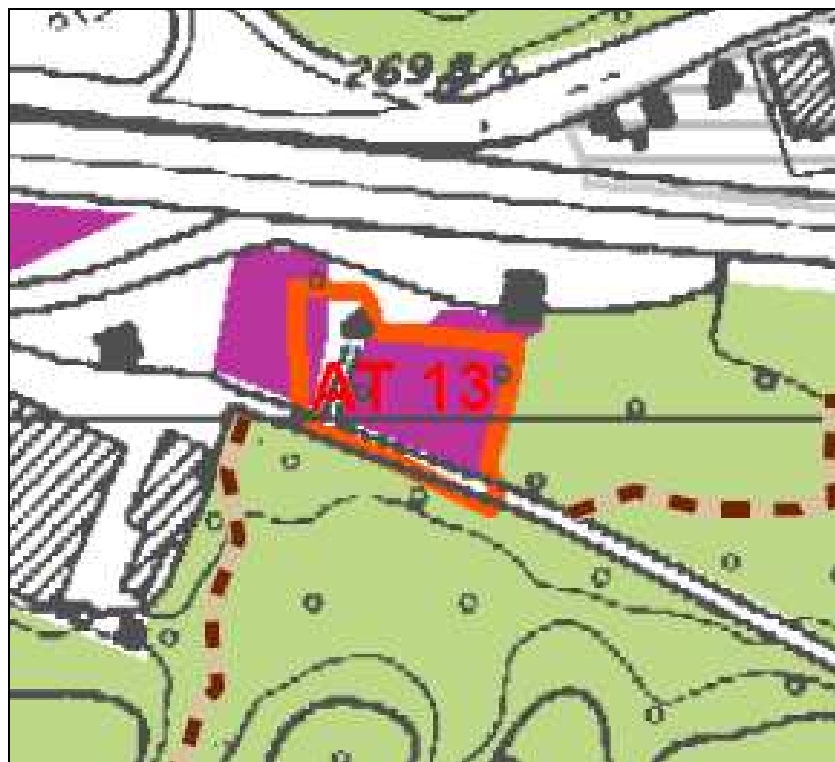
L'area è interessata dal Corridoio Regionale primario ad alta antropizzazione

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nell'area non sono presenti ambiti agricoli ma è interessata dalla fascia tampone della rete ecologica.

Proposta di Piano di Indirizzo Forestale

All'interno dell'Ambito 13 sono presenti delle aree boscate che occupano una superficie complessiva pari a 3.423 mq classificate come Superficie boscata trasformabile ai fini urbanistici.



PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

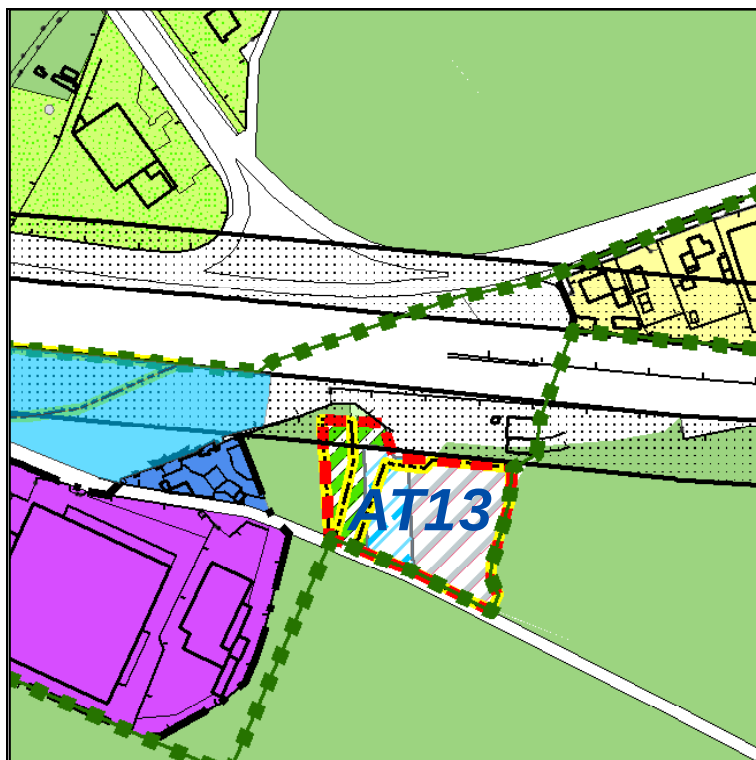
Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira alla realizzazione di una struttura destinata alla fruizione turistico-ricettiva in corrispondenza dell'originario accesso all'autostrada nelle cui vicinanze è già presente una struttura ricettiva (ristorante/pizzeria) in una condizione generale poco qualificata sia sotto il profilo insediativo che ambientale.

Il PGT propone una riqualificazione dell'intera zona attraverso l'edificazione, all'interno dell'ambito, di una nuova struttura destinata ad ospitare le funzioni turistico/ricettive oltre alla riconversione delle aree ed edifici esistenti limitrofi al fine di realizzare un centro di servizio attrezzato per la sosta di veicoli e mezzi pesanti in prossimità dello svincolo autostradale di Vergiate.

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

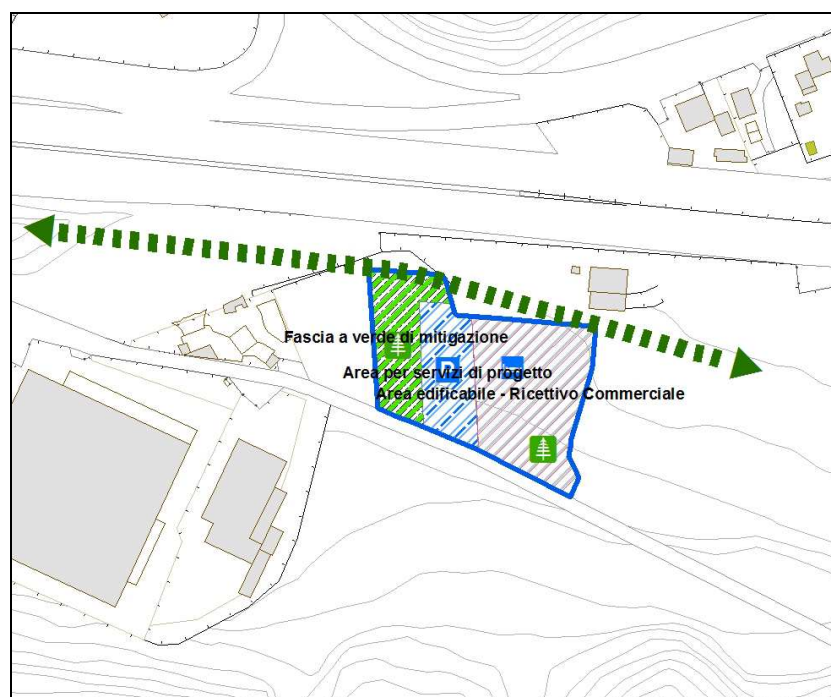
- Riqualificazione dell'intera zona attraverso la realizzazione di un edificio destinato ad ospitare funzioni turistico-ricettive e la riconversione degli edifici esistenti e delle aree libere, in prossimità della stessa, funzionali alla creazione di un'area attrezzata per la sosta di veicoli e mezzi pesanti quale servizio di interesse collettivo (convenzionata con l'AC)
- Sistemazione e completamento della viabilità di accesso (compresa la porzione della Via Sesto Calende) finalizzata alla formazione di un'adeguata accessibilità dell'area, degli insediamenti esistenti e delle nuove strutture;
- Riqualificazione delle aree boscate nell'intorno del nuovo complesso sia a nord, verso il confine con l'autostrada, sia a sud e sud ovest verso gli insediamenti produttivi esistenti quale barriera vegetale di mitigazione ambientale che acustica
- Garantire una adeguata dotazione di verde a corredo delle aree di sosta e della viabilità



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie dell'Ambito destinata ad ospitare le nuove strutture ricettive mq 4.770

Superficie interessata alla realizzazione di aree verdi e di un centro servizi attrezzato per la sosta di veicoli e mezzi pesanti mq 3.670



Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente attrezzature turistico/ricettive (TR):

- Destinazioni d'uso principali turistico/ricettive (TR – albergo, motel, etc) con le relative funzioni complementari (Bar, ristorante, tavola calda, etc).

Capacità edificatoria

Indice I_{ts} di base 0.20 mq/mq

- **R_c** = 30%
- **H_m** = 10,00 ml. (2 piani f.t.)

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 10,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalla nuova viabilità pubblica 10,00 ml.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

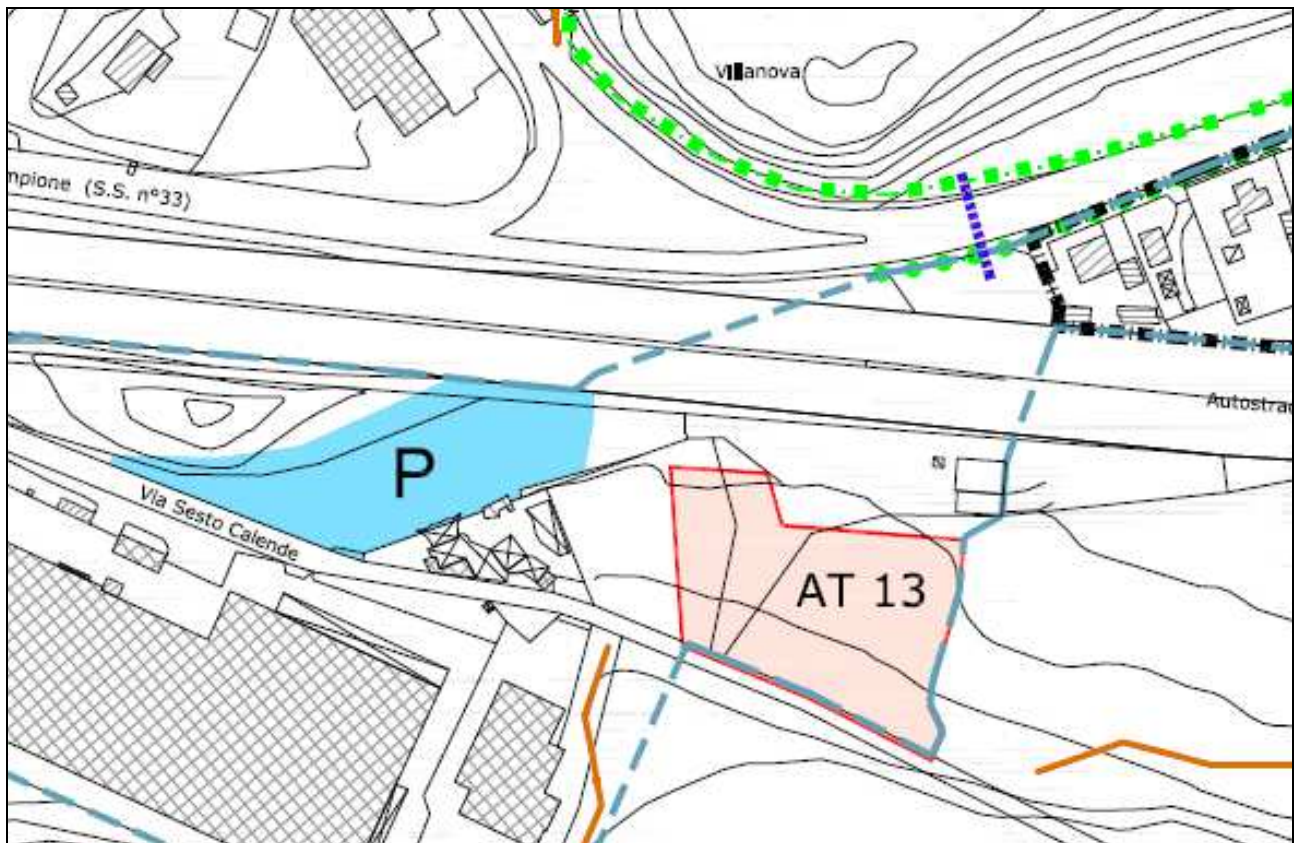
Viabilità e mobilità

Riqualificazione di porzione di Via Sesto Calende a ridosso dell'area in oggetto.

Dovranno inoltre essere realizzate nuove viabilità di accesso dalla Via Sesto Calende sia per il nuovo complesso turistico/ricettivo sia per l'area attrezzata per veicoli/autocarri

Lungo il margine sud del comparto, lungo la via Sesto Calende, dovrà essere garantita la possibilità di realizzare la riqualificazione della sede stradale medesima, che dovrà assumere caratteristiche di strada di 5° livello con schema sezionale S5-1.

Lo schema di viabilità relativo al comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

Realizzazione di un'area attrezzata per la sosta di veicoli e mezzi pesanti e riqualificazione dei fabbricati esistenti a servizio dell'area di sosta, quale struttura di interesse collettivo, come previsto nel Piano dei Servizi.

Dovranno essere realizzati gli interventi di sistemazione a verde indicati negli obbiettivi generali e di mitigazione ambientale di cui al punto successivo

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture ricettive

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).
- L'edificio dovrà inserirsi correttamente rispetto alla morfologia del suolo minimizzando scavi e sbancamenti
- Riqualificazione delle aree boscate nell'intorno all'insediamento a formazione di una fascia tra l'autostrada e l'insediamento quale barriera vegetale e adeguata dotazione di verde a corredo delle aree di sosta e della viabilità.

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