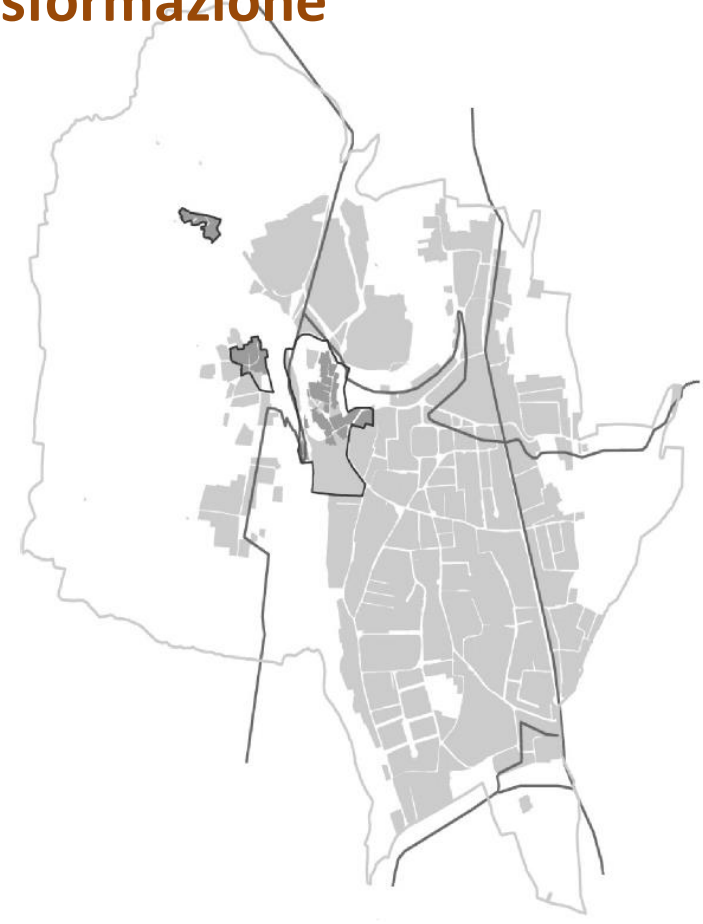
Comune di Castiglione Olona
Provincia di Varese

PGT

Documento di Piano

DP 2.2

Norme di attuazione del DdP
Schede degli Ambiti di Trasformazione



Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Luglio 2023

INDICE

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT2.1, AT.2.2 e AT 2.3, RESIDENZIALI 3

1.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2.1 RESIDENZIALE DI VIA ASIAGO 4

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 4

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 6

Misure di attenzione e mitigazione 7

1.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2.2 RESIDENZIALE DI VIA MONTE CENGIO 9

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 9

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 11

Misure di attenzione e mitigazione 12

1.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2.3 RESIDENZIALE DI VIA Boccaccio 14

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 14

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 16

Misure di attenzione e mitigazione 17

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 POLIFUNZIONALE DI VIA ASIAGO - VIA SESIA 19

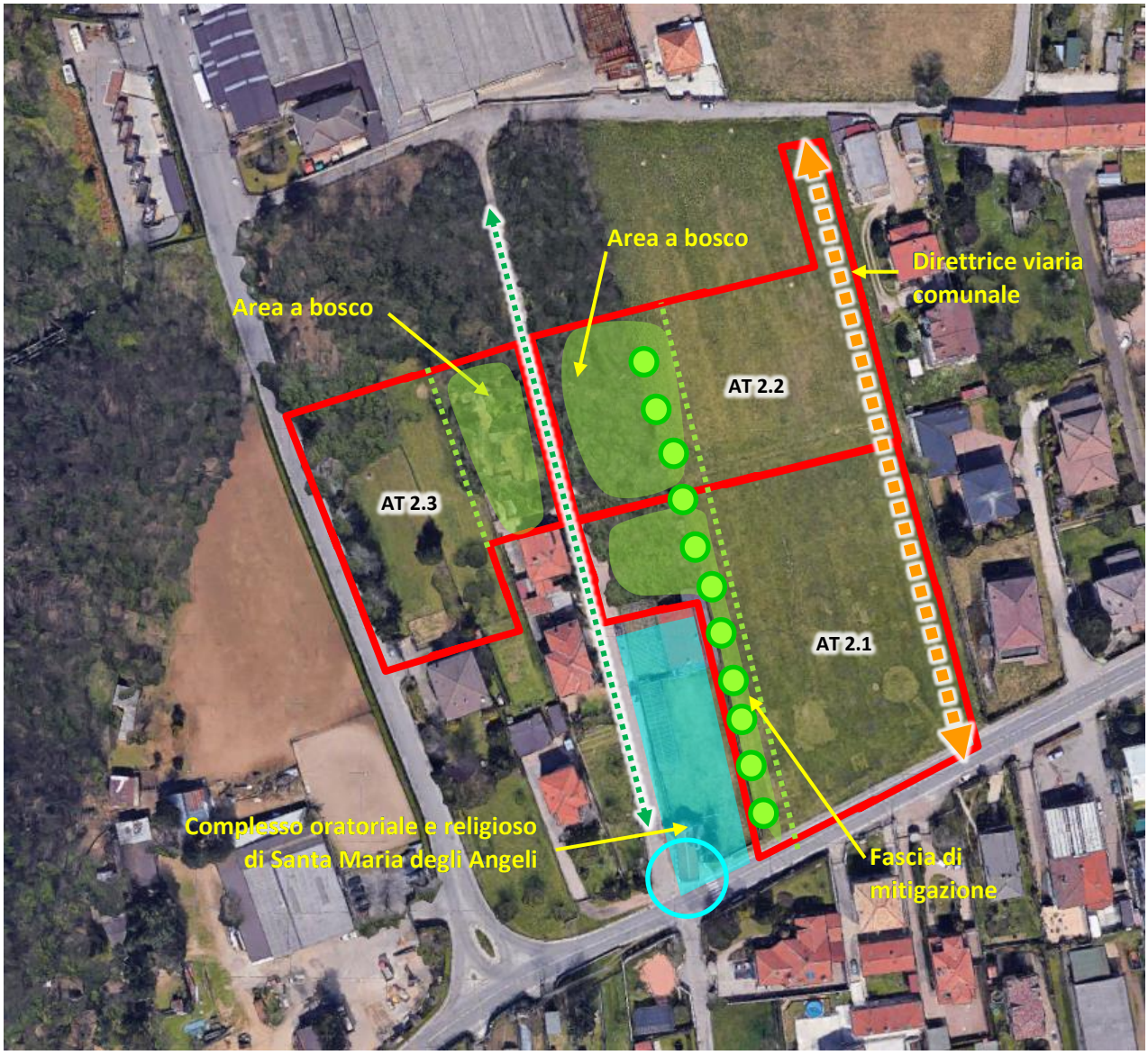
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente 19

Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione 21

Misure di attenzione e mitigazione 23

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT2.1, AT.2.2 e AT 2.3, RESIDENZIALI

I tre Ambiti di Trasformazione AT 2.1, 2.2 e 2.3, che derivano dalla suddivisione e riarticolazione del previgente AT2, sono chiamati nel complesso a strutturare la porzione sud/ovest del territorio comunale ricompreso tra le vie Monte Cengio, Boccaccio e Asiago, in stretta relazione con il complesso oratoriale di Santa Maria degli Angeli.



Schema indicativo di organizzazione degli ambiti AT 2.1, 2.2 e 2.3

I tre ambiti siano attuabili autonomamente ma devono concorrere, nel complesso, alla realizzazione dell'impianto urbano (insediativo, viabilistico e di sistemazione pubblica) previsti dal DdP, i cui principali elementi sono:

- la corretta integrazione paesistica con il contesto, anche per il tramite della valorizzazione del sistema boschivo attestato su via Santa Maria degli Angeli e il corretto rapporto con il complesso parrocchiale omonimo, attraverso la realizzazione di una idonea fascia di mitigazione visiva opportunamente sistemata a verde;

- la strutturazione di un corretto sistema viario di accesso che concorra, nell'insieme, a delineare una nuova organizzazione viaria pubblica;
- il reperimento di un idoneo sistema di parcheggi pubblici integrato con la nuova viabilità (AT 2.1 e AT 2.2) o con via Boccaccio (AT 2.3)

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dei 3 ambiti di trasformazione dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione delle aree di valenza ambientale e di mitigazione visiva verso il complesso parrocchiale di Santa Maria degli Angeli.

1.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2.1 RESIDENZIALE DI VIA ASIAGO

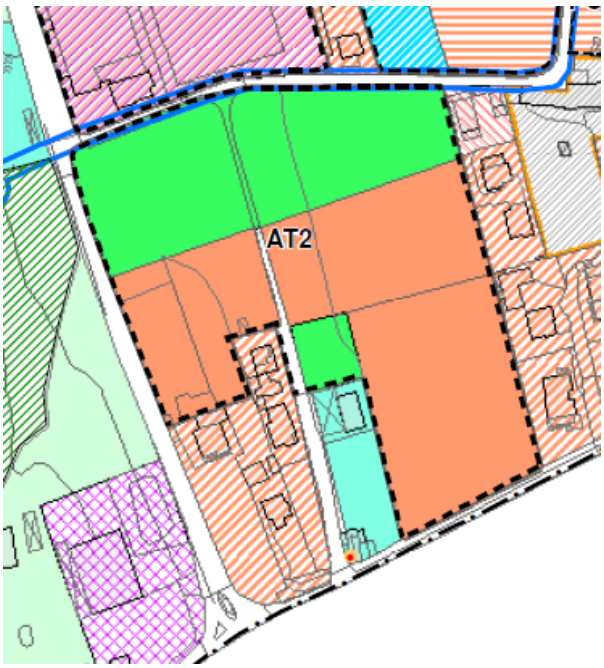
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud ovest del territorio comunale e confina ad ovest con il complesso oratoriale di Santa Maria degli Angeli (località Biciccera) e a sud con la Via Asiago che coincide con il confine comunale verso Gornate Olona.

L'Ambito di Trasformazione era già ricompreso nel più ampio Ambito di Trasformazione AT2 del PGT vigente, a destinazione residenziale.

Il nuovo **Ambito di Trasformazione AT 2.1** della Variante Generale copre una superficie territoriale di 7.209 mq, **su suolo libero**, in parte interessato da ambito boschivo.



Estratto Tavola delle previsioni di piano
AT2 del PGT Vigente

Vista da satellite dell'ambito **AT2.1 della Variante Generale** – *Google Earth* ®

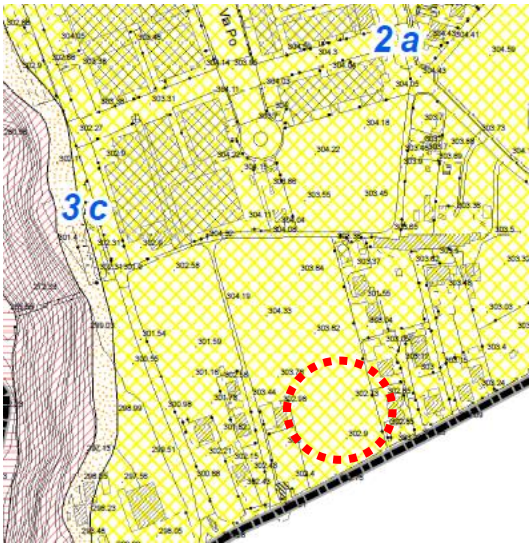
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

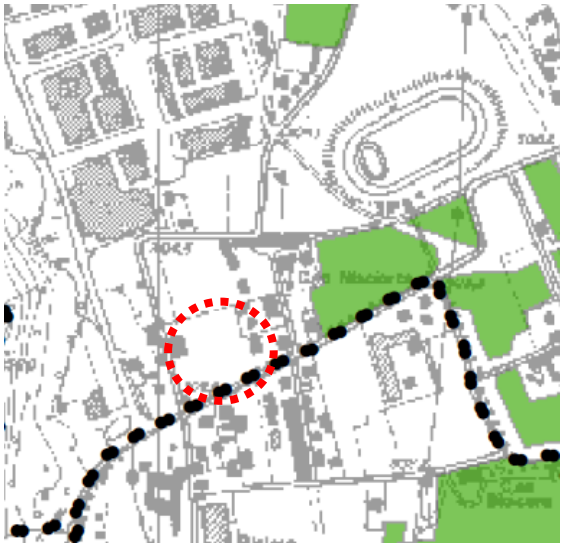
L'area agricola dell'Ambito non è inserita tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP.

La porzione boschiva è rilevata dal PIF della Provincia di Varese, senza particolari vincoli di trasformabilità.

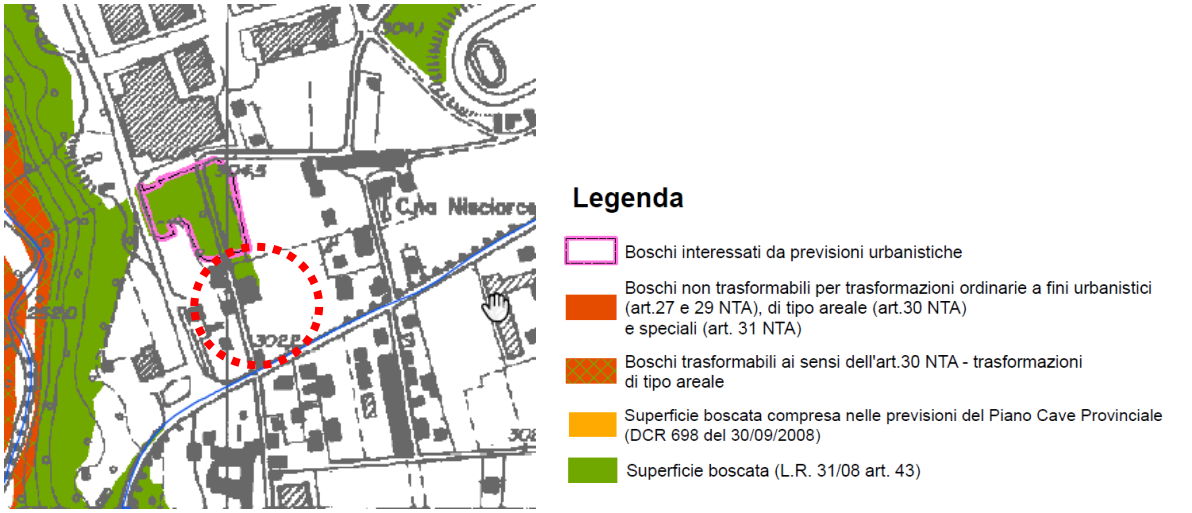
Non sono presenti altri vincoli



Estratto carta della fattibilità della Componente geologica del PGT



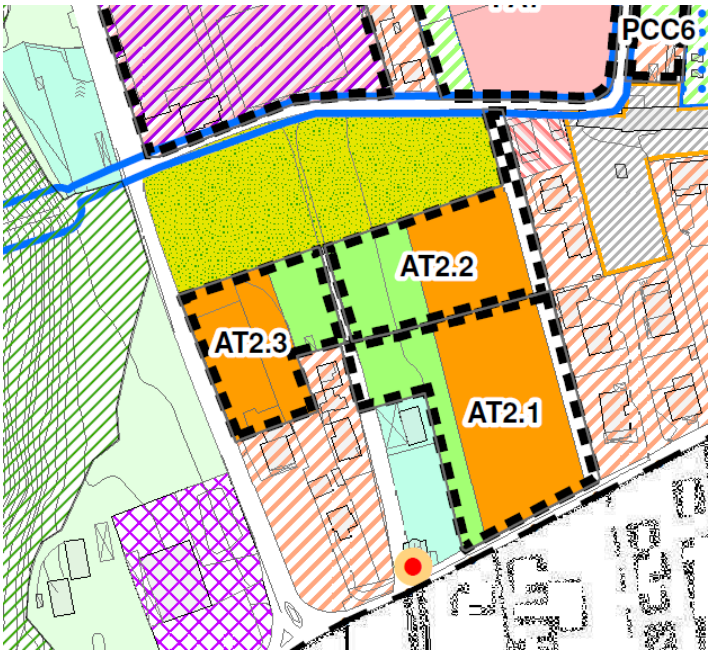
Estratto Tav.AGRI 1_h – Ambiti agricoli di interesse strategico - PTCP della Provincia di Varese



Estratto Tav.9 F - Carta delle trasformazioni ammesse – PIF della Provincia di Varese

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.3 del DdP – Tavola delle Previsioni

L'obiettivo generale perseguito dall'AT2.1, insieme ai limitrofi AT 2.2. e 2.3 è il completamento del limite meridionale del tessuto edificato con la cucitura urbana residenziale del nucleo della località Biciccera (per la porzione ricompresa in Castiglione Olona), mantenendo comunque una direttrice di connessione ambientale lungo via Monte Cengio, a nord.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 2.1 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale e la realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica verso il nucleo parrocchiale attestato in corrispondenza della Chiesa di Santa Maria degli Angeli.

Anche al fine di garantire l'integrità delle aree di valenza ambientale e il ruolo fruitivo di via Santa Maria degli Angeli, l'accesso alle aree edificabili avverrà esclusivamente dalla nuova viabilità comunale di progetto.

Esso inoltre partecipa, insieme all'AT2.1 alla realizzazione di una nuova asta di connessione viaria tra via Asiago e via Monte Cengio.

Rispetto a tali obiettivi la Tavola A.3.3 del DdP restituisce l'organizzazione complessiva da perseguire nell'attuazione del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 7.209 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 1.852 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.357 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Lungo il confine con il complesso parrocchiale deve essere realizzata opportuna fascia di mitigazione visiva con elementi arboreo arbustivi, da realizzarsi con essenze autoctone.

La realizzazione di parcheggi pubblici, possibilmente integrati con il nuovo tracciato viario, dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,12 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id 0,01 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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 in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche

rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.

- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con opportuna integrazione paesistica dell'intervento verso il complesso oratoriale di Santa Maria degli Angeli, anche per il tramite della corretta progettazione della fascia di mitigazione indicata dallo schema progettuale del DdP;

- le aree boschive dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo delle essenze arboree presenti, al fine di restituire all'amministrazione comunale l'area boschiva con maggiori elementi di qualità paesaggistica e arborea;

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

1.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2.2 RESIDENZIALE DI VIA MONTE CENGIO

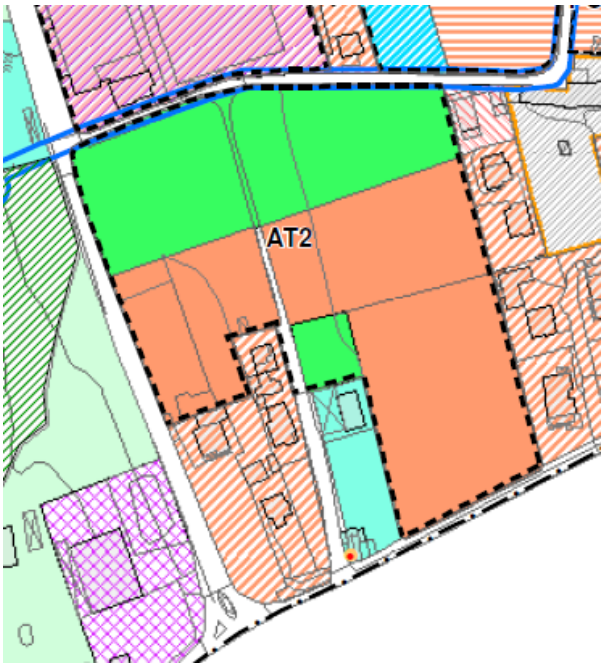
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud ovest del territorio comunale. Esso ha accesso dalla via Monte Cengio e confina a sud con l'Ambito di Trasformazione AT 2.1.

L'Ambito di Trasformazione era già ricompreso nel più ampio Ambito di Trasformazione AT2 del PGT vigente, a destinazione residenziale.

Il nuovo **Ambito di Trasformazione AT 2.2** della Variante Generale copre una superficie territoriale di **4.888 mq**, **su suolo libero**, in parte interessato da ambito boschivo.



Estratto Tavola delle previsioni di piano
AT2 del PGT Vigente

Vista da satellite dell'ambito **AT2.2 della Variante Generale** – *Google Earth* ®

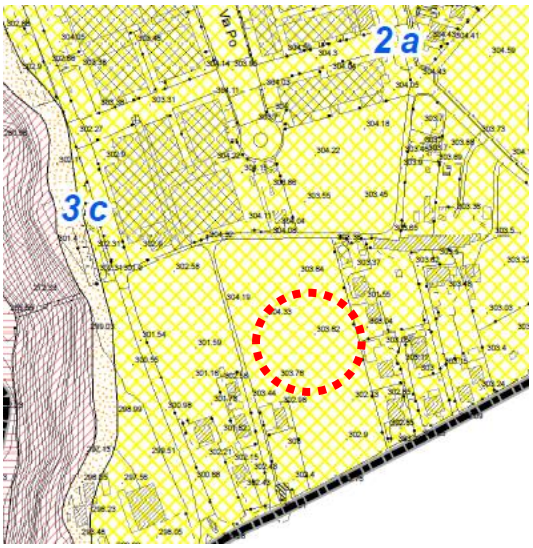
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

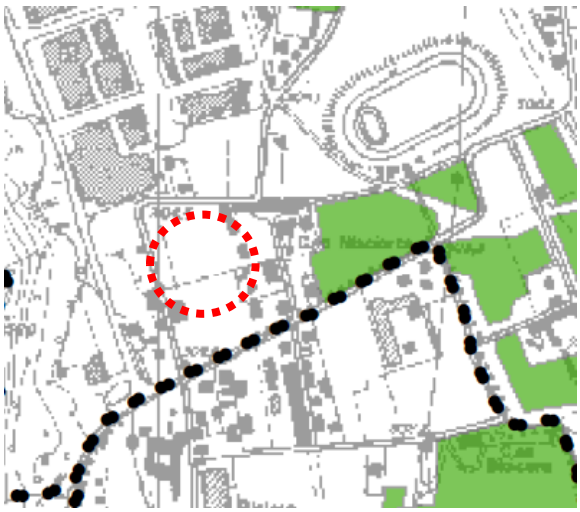
L'area agricola dell'Ambito non è inserita tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP.

La porzione boschiva è rilevata dal PIF della Provincia di Varese, senza particolari vincoli di trasformabilità. Tuttavia una quota della porzione boschiva è classificata dal PIF come "boschi interessati da previsioni urbanistiche".

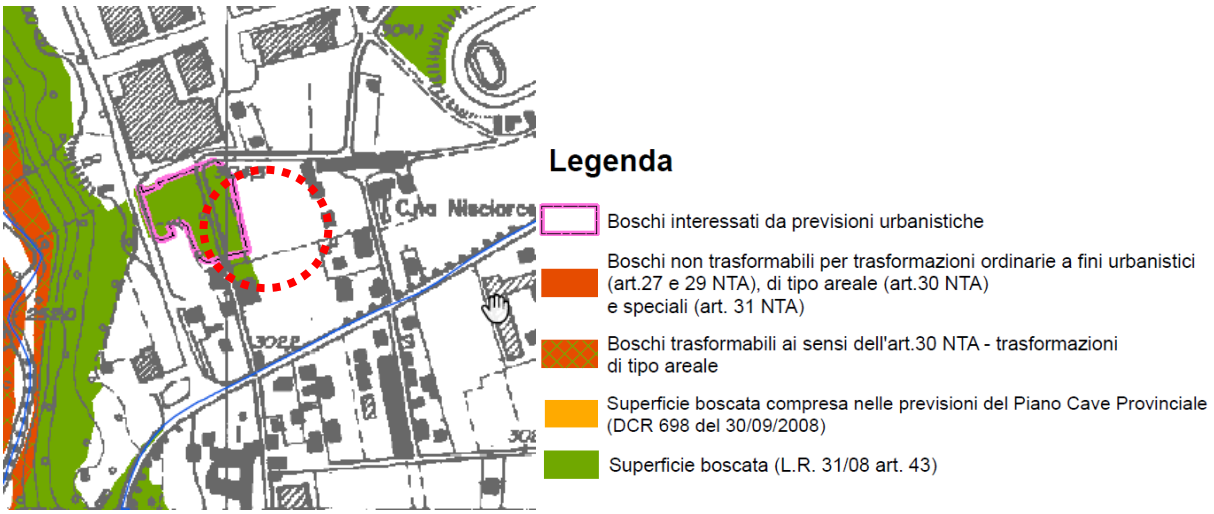
Non sono presenti altri vincoli



Estratto carta della fattibilità della Componente geologica del PGT



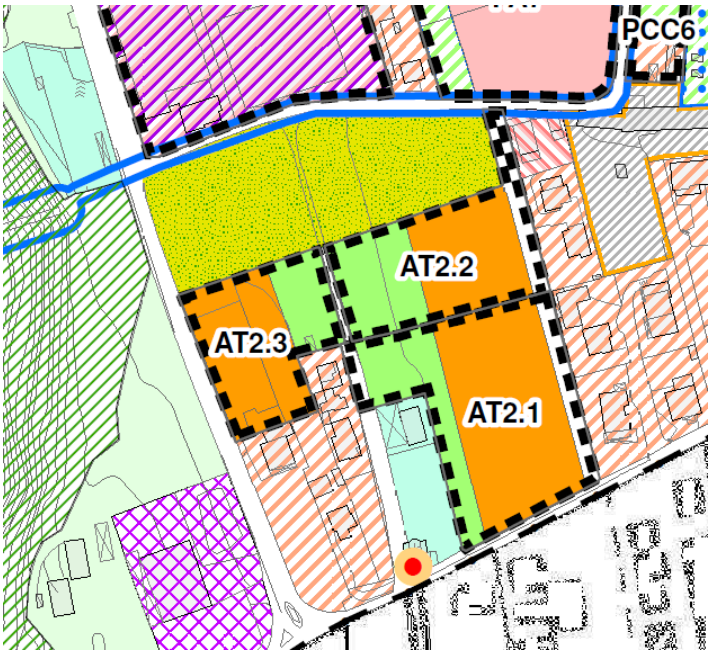
Estratto Tav.AGRI 1_h – Ambiti agricoli di interesse strategico - PTCP della Provincia di Varese



Estratto Tav.9 F - Carta delle trasformazioni ammesse – PIF della Provincia di Varese

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.3 del DdP – Tavola delle Previsioni

L'obiettivo generale perseguito dall'AT2.2, insieme ai limitrofi AT 2.1. e 2.3 è il completamento del limite meridionale del tessuto edificato con la cucitura urbana residenziale del nucleo della località Biciccera (per la porzione ricompresa in Castiglione Olona), mantenendo comunque una direttrice di connessione ambientale lungo via Monte Cengio, a nord.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 2.2 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale e la realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica sul limite ovest, in continuità con quella realizzata dall'AT 2.1 verso il nucleo parrocchiale attestato in corrispondenza della Chiesa di Santa Maria degli Angeli.

Anche al fine di garantire l'integrità delle aree di valenza ambientale e il ruolo fruitivo di via Santa Maria degli Angeli, l'accesso alle aree edificabili avverrà esclusivamente dalla nuova viabilità comunale di progetto.

Esso inoltre partecipa, insieme all'AT2.1 alla realizzazione di una nuova asta di connessione viaria tra via Asiago e via Monte Cengio.

Rispetto a tali obiettivi la Tavola A.3.3 del DdP restituisce l'organizzazione complessiva da perseguire nell'attuazione del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 4.888 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 1.766 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 3.122 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Lungo il confine ovest deve essere realizzata opportuna fascia di mitigazione visiva con elementi arboreo arbustivi, da realizzarsi con essenze autoctone, in continuità con quella realizzata dall'AT 2.1 verso il complesso parrocchiale.

La realizzazione di parcheggi pubblici, possibilmente integrati con il nuovo tracciato viario, dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,12 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id 0,01 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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 in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche

rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- realizzazione di punti di ricarica di veicoli elettrici laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.

- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con opportuna integrazione paesistica dell'intervento verso le aree boschive ad ovest e il complesso oratoriale di Santa Maria degli Angeli, anche per il tramite della corretta progettazione della fascia di mitigazione indicata dallo schema progettuale del DdP;

- le aree boschive dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo delle essenze arboree presenti, al fine di restituire all'amministrazione comunale l'area boschiva con maggiori elementi di qualità paesaggistica e arborea;

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

1.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2.3 RESIDENZIALE DI VIA BOCCACCIO

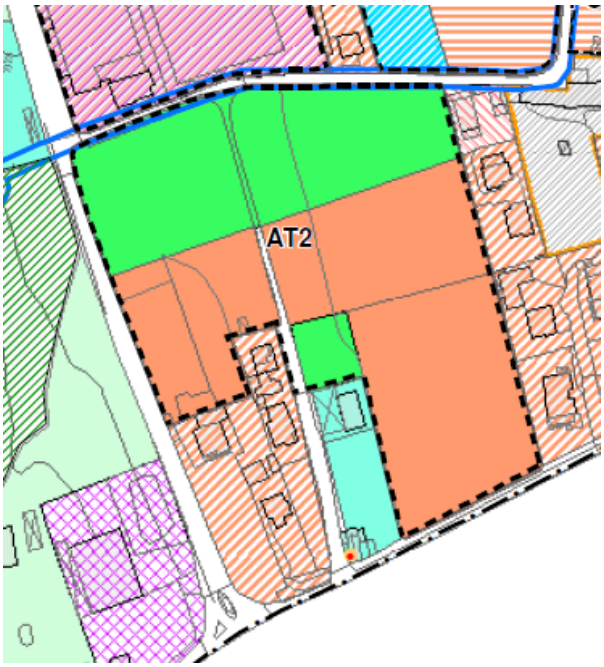
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud ovest del territorio comunale ed è localizzato tra via Boccaccio e via Santa Maria degli Angeli.

L'Ambito di Trasformazione era già ricompreso nel più ampio Ambito di Trasformazione AT2 del PGT vigente, a destinazione residenziale.

Il nuovo **Ambito di Trasformazione AT 2.3** della Variante Generale copre una superficie territoriale di **3.955 mq**, **su suolo libero**, in parte interessato da ambito boschivo.



Estratto Tavola delle previsioni di piano
AT2 del PGT Vigente

Vista da satellite dell'ambito **AT2.3 della Variante Generale** – *Google Earth ®*

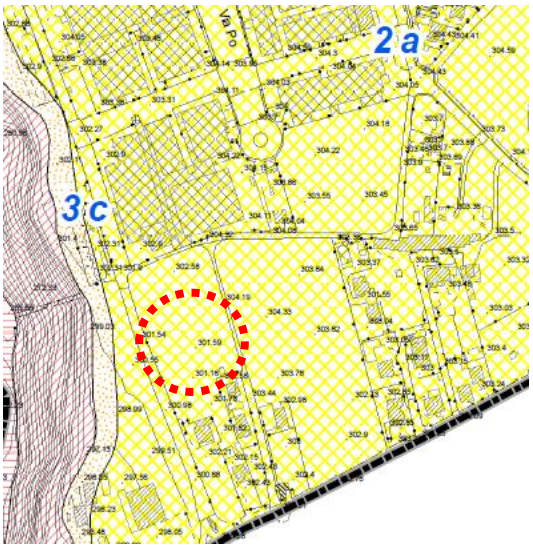
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

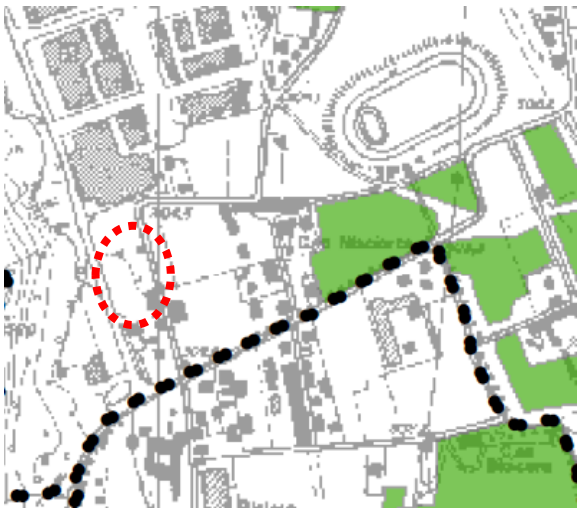
L'area agricola dell'Ambito non è inserita tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP.

La porzione boschiva è rilevata dal PIF della Provincia di Varese, senza particolari vincoli di trasformabilità. Tuttavia una quota della porzione boschiva è classificata dal PIF come "boschi interessati da previsioni urbanistiche".

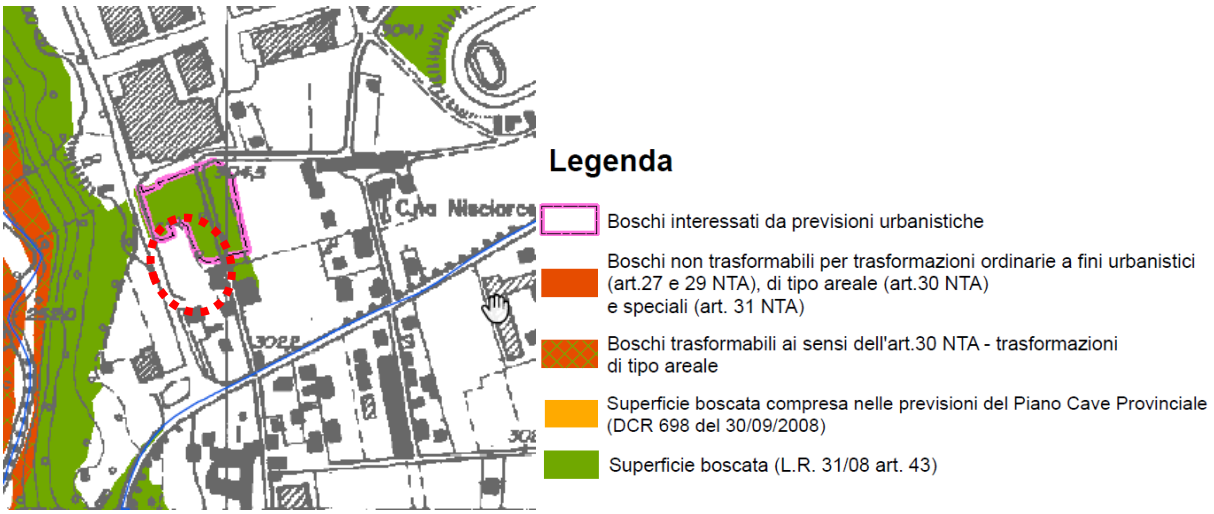
Non sono presenti altri vincoli



Estratto carta della fattibilità della Componente geologica del PGT



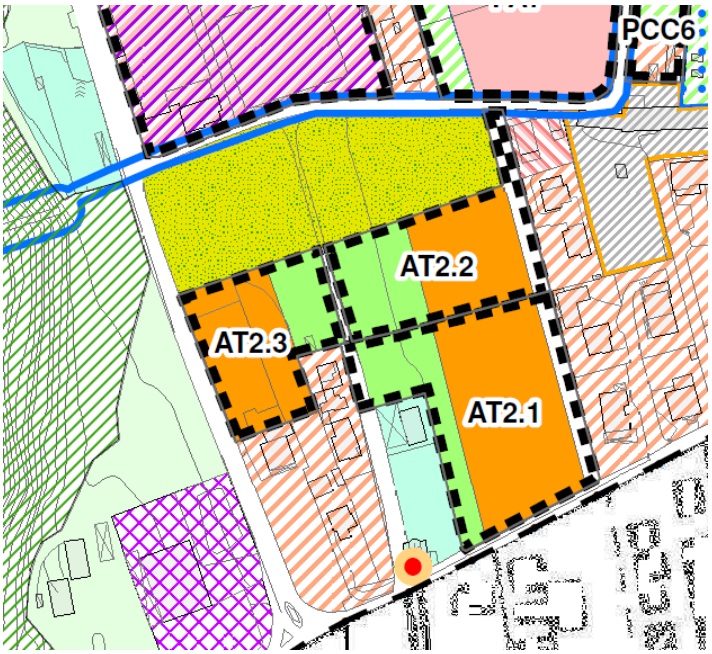
Estratto Tav.AGRI 1_h – Ambiti agricoli di interesse strategico - PTCP della Provincia di Varese



Estratto Tav.9 F - Carta delle trasformazioni ammesse – PIF della Provincia di Varese

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.3 del DdP – Tavola delle Previsioni

L'obiettivo generale perseguito dall'AT2.3, insieme ai limitrofi AT 2.1. e 2.2 è il completamento del limite meridionale del tessuto edificato con la cucitura urbana residenziale del nucleo della località Biciccera (per la porzione ricompresa in Castiglione Olona), mantenendo comunque una direttrice di connessione ambientale lungo via Monte Cengio, a nord.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 2.2 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale attestato su via Santa Maria degli Angeli. Anche al fine di tale obiettivo, l'accesso alle aree edificabili avverrà esclusivamente da via Boccaccio.

Rispetto a tali obiettivi la Tavola A.3.3 del DdP restituisce l'organizzazione complessiva da perseguire nell'attuazione del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 3.955 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 1.080 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 2.875 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di parcheggi pubblici, possibilmente integrati con via Boccaccio, dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,12 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id 0,010 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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 in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- realizzazione di punti di ricarica di veicoli elettrici laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.

- le aree boschive dovranno essere interessate da interventi di rinnovamento e sfoltimento selettivo delle essenze arboree presenti, al fine di restituire all'amministrazione comunale l'area boschiva con maggiori elementi di qualità paesaggistica e arborea;

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 POLIFUNZIONALE DI VIA ASIAGO - VIA SESIA

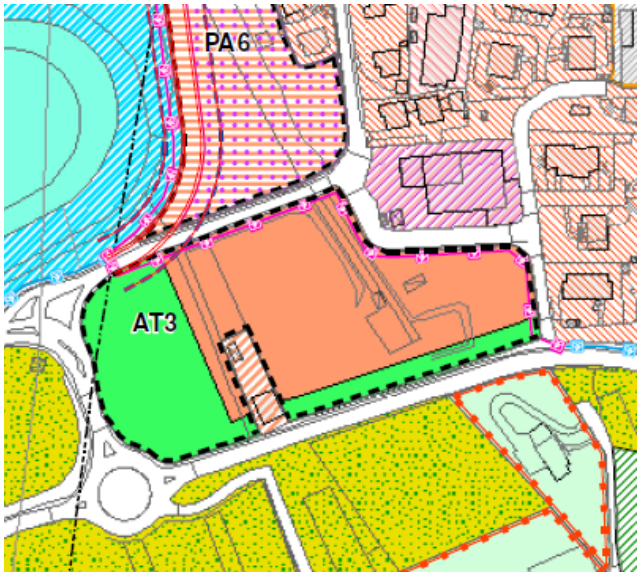
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Inquadramento di contesto e della pianificazione vigente

L'ambito è ubicato nel settore sud est del territorio comunale ed è localizzato tra via Asiago e via Sesia, in prossimità del Centro Sportivo Comunale.

L'Ambito di Trasformazione AT3 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione polifunzionale (prevalentemente residenziale).

L'**Ambito di Trasformazione AT 3** della Variante Generale copre una superficie territoriale di **14.646 mq**, **su suolo libero**, in parte interessato da filari arborei lungo la strada privata interna.



Estratto Tavola delle previsioni di piano
AT3 del PGT Vigente

Vista da satellite dell'ambito **AT3 della Variante Generale** – *Google Earth* ®

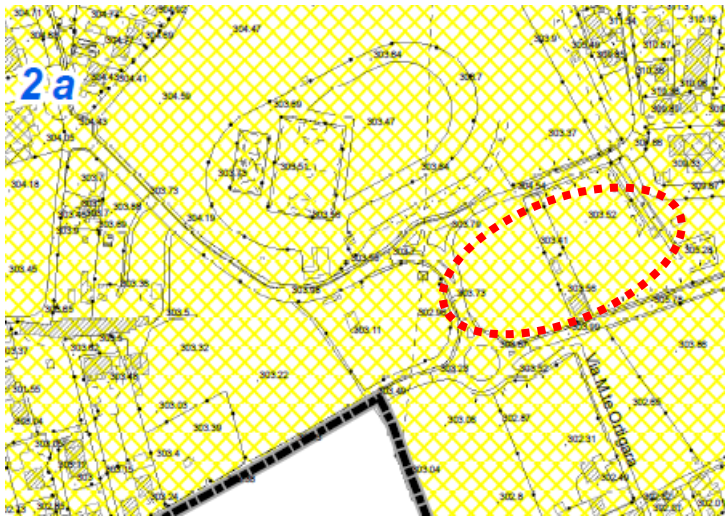
Prescrizioni, vincoli preordinati, pianificazione sovralocale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

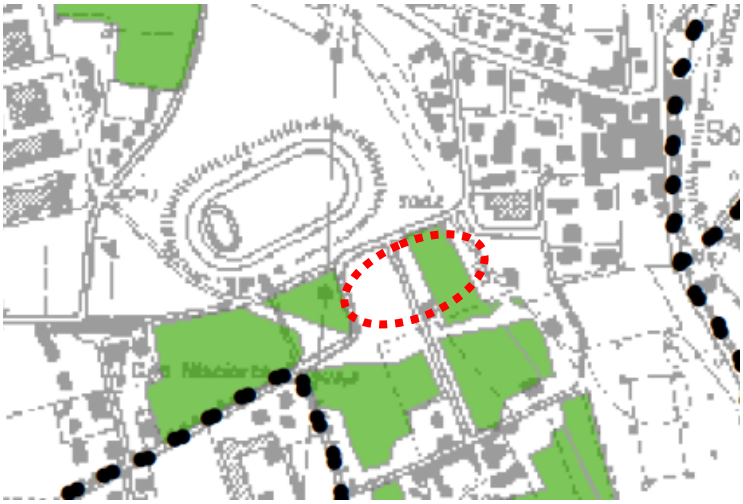
Una porzione di area agricola dell'Ambito è inserita tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP ("Ambito agricolo su macro classe F – fertile - per complessivi 4.086 mq).

Non sono presenti elementi boschivi censiti dal PIF.

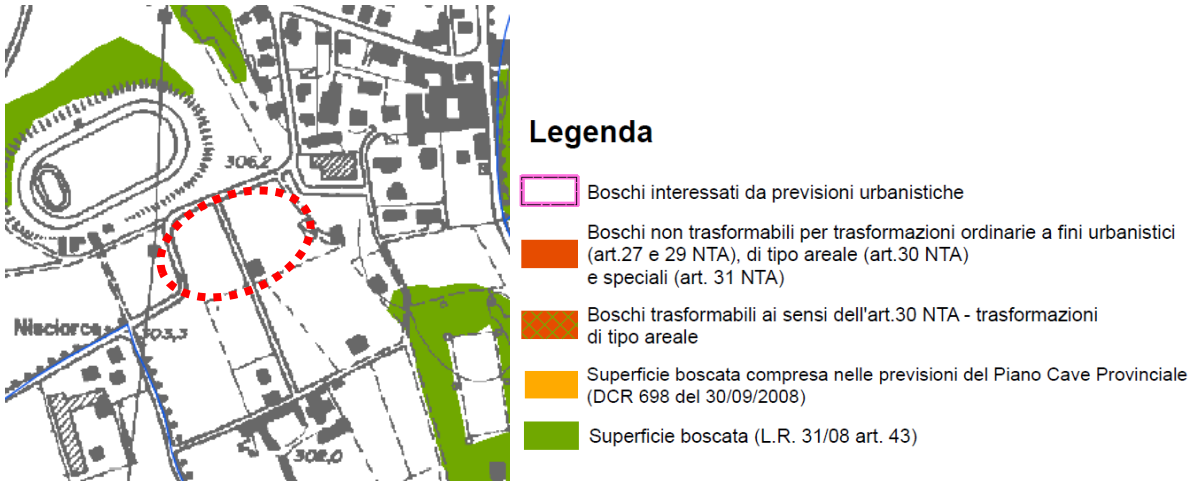
Non sono presenti altri vincoli



Estratto carta della fattibilità della Componente geologica del PGT



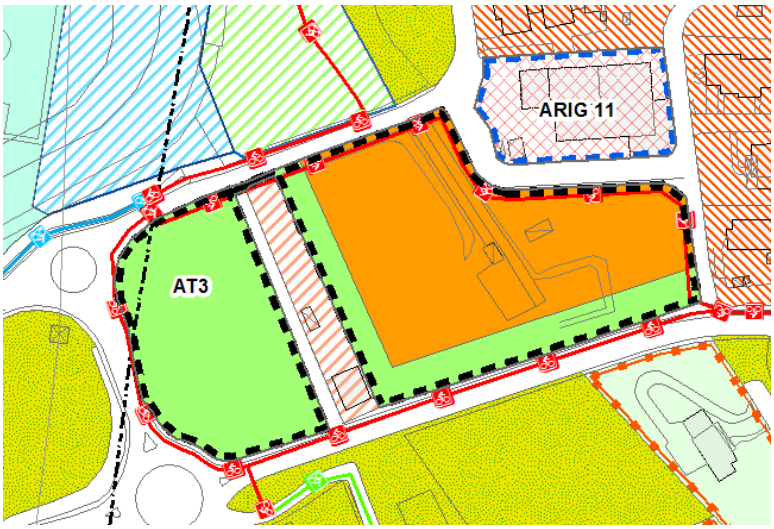
Estratto Tav.AGRI 1_h – Ambiti agricoli di interesse strategico - PTCP della Provincia di Varese



Estratto Tav.9 F - Carta delle trasformazioni ammesse – PIF della Provincia di Varese

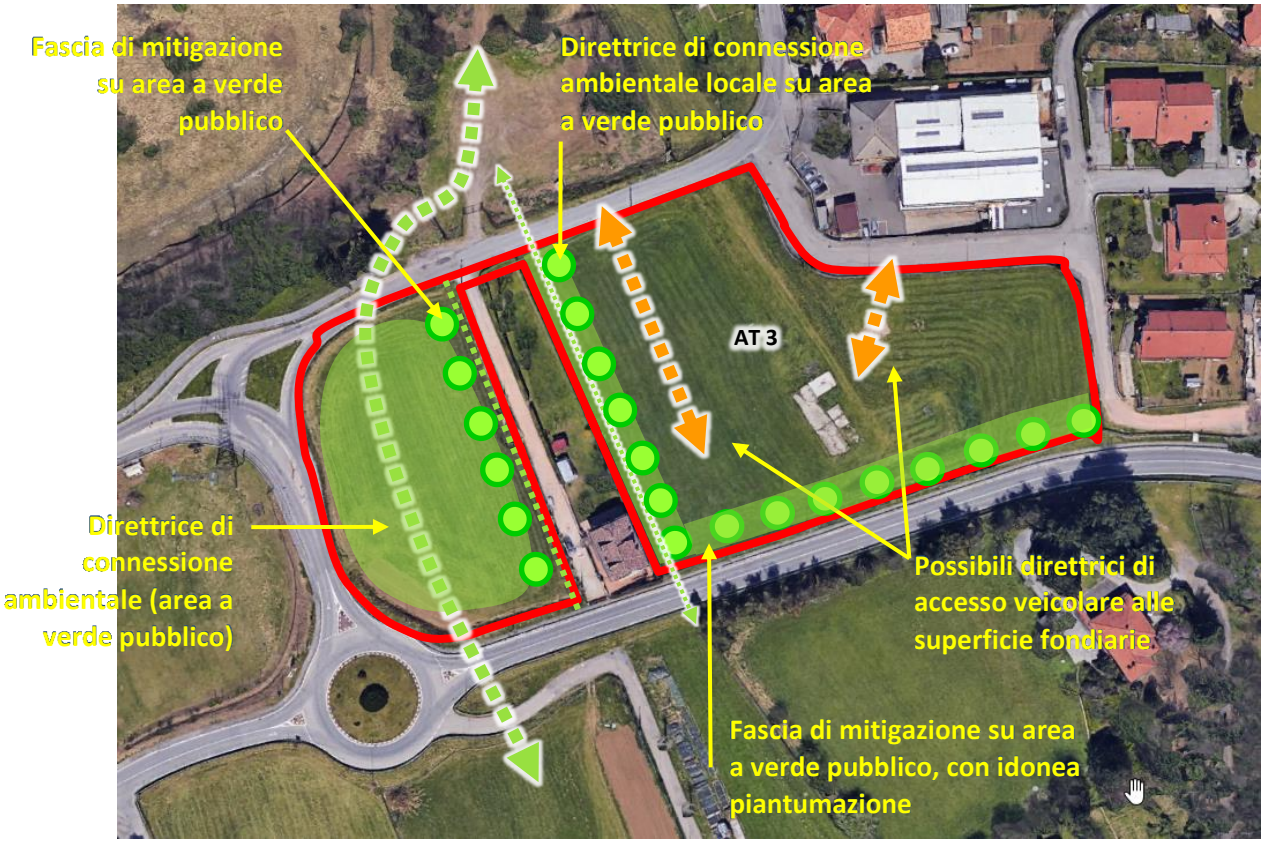
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi



Estratto della tavola A.3.3 del DdP – Tavola delle Previsioni

Con la riconferma dell'AT 3 la Variante riconferma l'opportunità di creare una porta di accesso che possa produrre un effetto sinergico, al fine della costruzione di una nuova polarità urbana, con il limitrofo centro sportivo comunale (ex speedway), sia dal punto di vista del riordino complessivo del sistema urbano sia con l'introduzione di un insieme polifunzionale di attività.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT3

Gli elementi strutturanti dell'organizzazione da perseguire sono indicati nel precedente schema grafico indicativo.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 3 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione e la valorizzazione delle aree di valenza ambientale attestate verso l'area del centro sportivo, con funzioni connettive tra sistema dei servizi pubblici e aree del sistema rurale presenti a sud. Tale fascia è comprensiva di una porzione, non inferiore a 10 metri di larghezza, posta ad est dell'area edificata che si incunea nell'ambito di trasformazione.

Rispetto a tali obiettivi la Tavola A.3.3 del DdP restituisce l'organizzazione complessiva da perseguire nell'attuazione del comparto.

Schema progettuale:

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 13.717 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 6.876 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 6.841 mq

Le quantità qui indicate sono quelle derivanti dalle misurazioni sul Data Base Topografico comunale. In sede di attuazione le quantità saranno quelle derivanti dalla trasposizione del disegno di Variante sul rilievo topografico delle aree. Minime variazioni in incremento delle quantità sopra descritte (se inferiori al 3%) non costituiscono elemento di variante al DdP.

Le aree a verde pubblico/naturale dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di parcheggi pubblici dovranno rispettare i parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi.

Parametri:

Con riferimento ai meccanismi perequativi qui l'ambito di trasformazione è chiamato a partecipare, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale proprio ITp 0,17 mq/mq (SL)
- Indice territoriale derivato Id 0,015 mq/mq (SL)
- R c = 35%
- H max = 3 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Destinazioni ricettivo e commerciali (MSV non superiori a 800 mq. di superficie di vendita, vicinato e pubblici esercizi) comunque non superiori al 40% della capacità insediativa complessiva.

dell'edificabilità ammessa.;

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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

- dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione, in corrispondenza di via Asiago lungo il perimetro sud ed ovest, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico. Allo stesso modo dovrà essere realizzata una fascia di verde alberato, anche nella forma di filare, lungo i due lati della strada privata esistente di separazione, nell'assetto di progetto, tra superfici fondiarie e superficie a verde interne all'ambito;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.