

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

S.S. 233 Varese - Ponte Tresa

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATc1”

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

DOCUMENTO DI CONFRONTO CON VAS

Individuazione dell'area

L'area in oggetto è sita in Comune di Cugliate Fabiasco, in fregio alla Strada Statale S.S. 233 che da Varese conduce a Ponte Tresa che il PTCP della Provincia di Varese individua come “strada di terzo livello” e cioè strada di interesse provinciale che costituisce un’efficiente rete di distribuzione del traffico veicolare verso il nord della provincia ed in grado di sostenere volumi di traffico con origine/destinazione extraurbana.

Proprietà dell'area

L'area in oggetto è di proprietà della “ERRE-S Costruzioni s.r.l.” con sede legale in Varese, Via Dandolo n. 5, iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese numero di iscrizione e codice fiscale 03305160123, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Antonino Ferrara in data 21/12/2012, repertorio n. 57209, raccolta numero 22757, registrato a Varese il 28/12/2012 n. 9008 serie 1T

Dati catastali e di proprietà

L'area di proprietà del richiedente, per una superficie catastale di **mq. 6.540**, comprende i seguenti terreni così contraddistinti al Catasto Terreni del Comune censuario di Cugliate Fabiasco:

mappale	Uso	Sup.ettari	RD €	RA €
1649	prato cl. 4	00,03,90	0,14	0,16
1654	incol. prod. Cl. 3	00,04,50	0,07	0,05
4642	prato cl. 4	00,03,00	0,11	0,12
4644	incol. prod. Cl. 3	00,04,50	0,07	0,05
4653	prato arbor. Cl. 4	00,00,80	0,03	0,03
4835	prato cl. 4	00,03,40	0,12	0,14
4836	prato cl. 4	00,03,70	0,13	0,15
4638	semin. Cl. 3	00,07,70	0,99	0,99
4837	prato cl. 4	00,33,90	1,23	1,40
Sup. totale		00,65,40		

Dati di Piano di Governo del Territorio

Le aree oggetto di intervento risultano così individuate nel Piano di Governo del Territorio del comune di Cugliate Fabisco approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11/11/2011:

ambito "ATc1": ambito di trasformazione urbanistica ad uso prevalentemente commerciale, per media distribuzione, ubicato in fregio alla strada statale Varese - Ponte Tresa, già previsto e assoggettato a Piano Attuativo dal PRG vigente e riconfermato dal P.G.T..

L'attuazione di questo ambito è subordinata a preventiva approvazione di piano attuativo secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici riportati nella tabella allegata al Documento di Piano che rappresentano i valori massimi utilizzabili in sede di pianificazione esecutiva.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI PER INTERVENTI IN AREE DI TRASFORMAZIONE AD USO PRODUTTIVO E COMMERCIALE

FUNZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE								
Atp/c	VIA	INDICI E PARAMETRI EDILIZI					SERVIZI	
		St (mq.)	Sf (mq.)	SLP (mq.)	Sc (mq.)	H (ml)	Aree min. da cedere (mq.)	Infrastrutture da realizzare
Atp-1	DEL MOTTO	7.776	6.497		3.250	7,00	1.278	MS-P2
Atc-1	SP ex SS 233	6.139		3.200	1.600	10,00	VEDERE NOTA 1	AV2 - MS-P2
TOTALE		13.915	6.497	3.200	4.850		1.278	

Destinazioni d'uso: Nelle aree individuate nella soprastante tabella non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella commerciale ad eccezione dell'artigianato produttivo e dell'artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

Distanze: Nelle aree individuate nella soprastante tabella devono essere osservate le seguenti distanze minime:

Dc = ml. 5,00

Df = ml. 10,00

Ds = ml. 30,00 dalle strade extraurbane secondarie

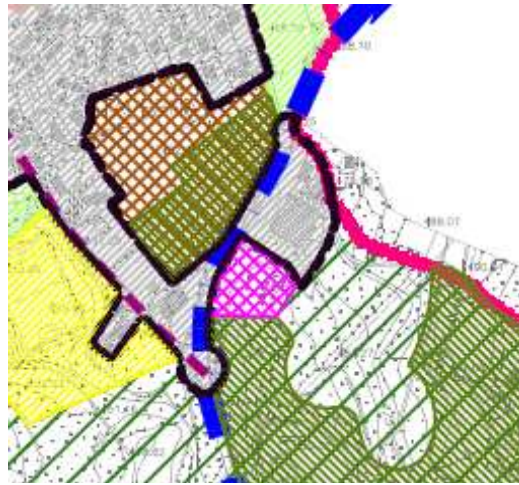
ml. 20,00 da tutte le strade urbane di quartiere e locali

ml. 10,00 dalle strade vicinali ovvero dalle strade private di uso pubblico

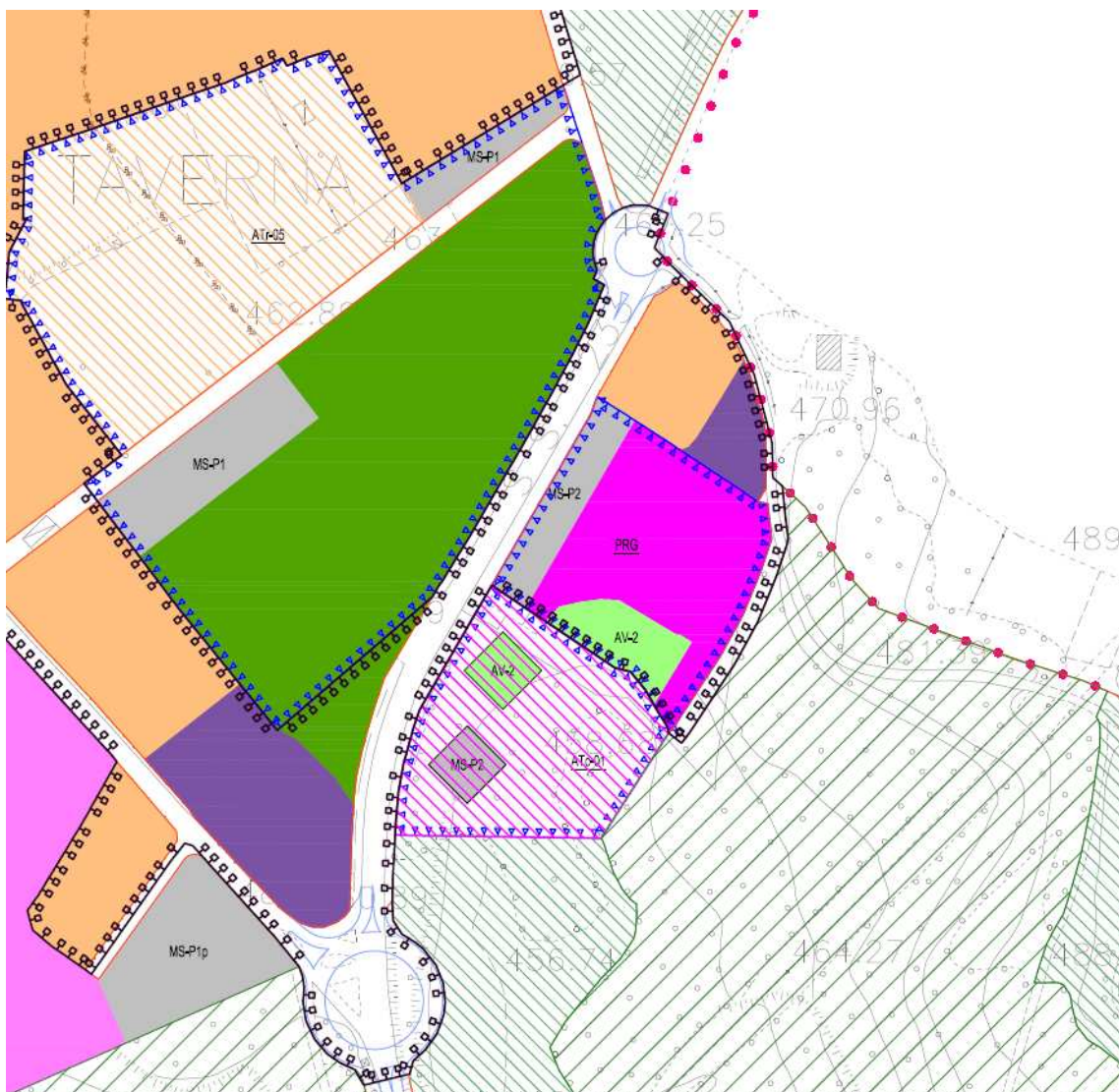
Note: L'ambito Atc-1 potrà essere disimpegnato dalla strada statale con la realizzazione di un solo punto di entrata e uscita.

I parametri edilizi Sp e Sc indicati in tabella possono essere incrementati fino ad un massimo del 10% in caso di contenimento dei consumi energetici ai sensi e in conformità dell'art. 19 dell'articolato del Piano delle regole.

Estratto tavola del Documento di Piano del PGT



Estratto tavola del Piano delle Regole del PGT



Dati della Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto ambientale

Il Capitolo 7.3 del Rapporto ambientale della VAS riporta le considerazioni ambientali emerse nell'ambito della valutazione del DdP del PGT di Cugliate Fabiasco.

Le schede sono articolate in quattro sezioni.

1. Una prima atto a valutare gli impatti ambientali che la trasformazione ha sulle diverse matrici ambientali: aria, acque superficiali, suolo e sottosuolo, acque sotterranee, corridoi ecologici. Si precisa che i corridoi ecologici analizzati sono quelli definiti dal PTCP, e dalla rete ecologica Regionale.
2. Una sezione che focalizza alcuni elementi di valutazione della coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e i vincoli definiti a scala sovralocale (PTCP) e locale (Piano di Azionamento acustico, classificazione geologica, ecc.);
3. Un'analisi delle sensibilità e delle criticità ambientali intercettate dagli ambiti di trasformazioni.
4. Una sezione illustrante le misure di mitigazione eventualmente necessarie per rendere sostenibile l'ambito di trasformazione descritto. In tale sezione vengono riportate anche alcune considerazioni e indicazioni da tenere in considerazione in fase di realizzazione della trasformazione.

Per l'ambito ATc-01 oggetto di intervento vengono espresse le seguenti valutazioni:

aria – impatto nullo

Acque superficiali – impatto nullo

Suolo e sottosuolo – impatto negativo mitigabile

Rete ecologica PTCP - L'ambito ricade parzialmente all'interno di un varco della REP non interferendo tuttavia con gli elementi areali identificati dallo stesso schema di rete. Inoltre appare evidente come il varco si attesti nella realtà più a sud rispetto a quanto individuato graficamente. La criticità appare mitigabile mantenendo una parte della fascia boscata esistente.

Ambiti agricoli – non ci sono interferenze

Vincoli e zonizzazioni - L'area risulta per la maggior parte in classe di fattibilità geologica I compatibile con l'edificazione, si rileva tuttavia una discreta porzione di territorio in classe IV che dovrà essere mantenuta inedificata. Il piano di azionamento acustico pone l'ambito nella classe IV, compatibile con l'uso previsto.

Mitigazioni - Andranno previste opportune mitigazioni o compensazioni per quanto concerne la rete ecologica. L'edificazione degli interventi dovrà essere subordinata alla realizzazione di sottopassi faunistici alla statale SS 233, elemento che potrà in parte risolvere la criticità riscontrata nel PTCP. Non dovrà essere prevista l'edificazione in classe di fattibilità geologica IV.

Note - Ambiti di trasformazione già previsti dal PRG vigente.

Descrizione dell'intervento

La conformazione del lotto, il suo andamento plani-altimetrico, la presenza al suo interno di un tratto del collettore della Valmartina con la relativa fascia di rispetto, la presenza a margine di una strada di interesse sovracomunale (S.S. 233) con la relativa fascia di rispetto, hanno determinato e di fatto vincolato la conformazione planimetrica del fabbricato non concedendo possibilità alternative alla sua localizzazione.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un solo fabbricato:

- con andamento longitudinale parallelo alla S.S. 233 così come i fabbricati già esistenti a nord,
- a un piano fuori terra nella porzione del comparto in fregio alla strada statale al fine di minimizzarne l'impatto visivo percepibile dalla suddetta strada
- a due piani fuori terra, sfruttando il salto di quota naturale dell'ambito, nella porzione del comparto a quota inferiore, verso est, determinando così un inserimento rispettoso dell'andamento naturale del terreno.

La destinazione d'uso del fabbricato prevede, per la parte superiore, corrispondente con quella percepibile dalla strada statale, la destinazione commerciale (medie strutture di vendita e/o negozi di vicinato) e per la parte inferiore la destinazione artigianale di tipo produttivo.

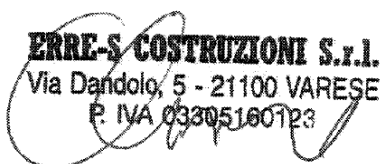
L'accesso al piano inferiore del nuovo fabbricato è previsto con rampa di accesso interna all'ambito ubicata nella porzione meridionale dello stesso.

Confronto con VAS

In conformità alle valutazioni effettuate in sede di VAS il progetto di P.A.:

- 1) prevede che la nuova edificazione sia realizzata su aree ricadenti in classe di fattibilità geologica I;
- 2) prevede il mantenimento e la sistemazione della fascia boscata interessante la porzione del mappale 4837 esterna al P.A. nella sua parte orientale;
- 3) individua porzioni alberate nella parte meridionale del comparto compatibilmente con le esigenze di visibilità sulla strada statale e delle necessità di disimpegno interne fermo restando che il confinante ambito di trasformazione ATc-02 è stato eliminato in sede di approvazione del PGT;
- 4) demanda al progetto edilizio la possibilità di realizzare il sottopasso faunistico alla statale SS 233 contestualmente alla realizzazione dell'allacciamento alla rete fognaria comunale fermo restando la preventiva autorizzazione dell'ANAS e la fattibilità tecnica dell'intervento considerato anche che il suddetto sottopasso non potrebbe garantire la continuità con le retrostanti aree in rete ecologica.

Il Lottizzante



Il Progettista

