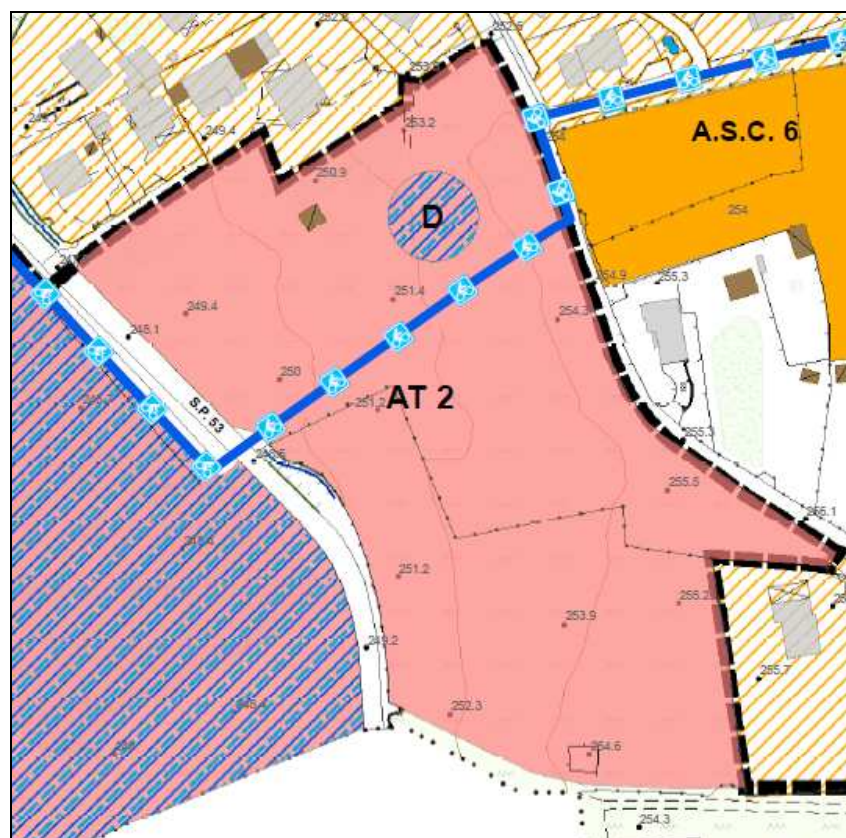


Scheda: AT_02_12049.PDF	Comune: Cazzago Brabbia
Layer informativo: Ambiti di Trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

Ambito 2 - Nuovo insediamento residenziale Tra via Verdi e la via Marconi



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito, localizzato oltre la strada provinciale 36 è situato al limite sud del tessuto urbano consolidato di cui rappresenta il naturale completamento. L'ambito interessa infatti l'intera area posta tra la via Verdi, attuale limite della zona edificata, e via Marconi, strada provinciale n. 53 nel tratto di ingresso ad Inarzo. La zona è caratterizzata da un piccolo rilievo morfologico che si sviluppa tra le due strade provinciali. L'area interessa il declivio che dalla sommità rappresentata dalla via Verdi digrada verso la zona umida della palude Brabbia.

Verso il centro del paese e ad est l'area è contigua ad un tessuto insediativo esclusivamente residenziale quasi interamente edificato. Ad est oltre la via Marconi si trova l'area della ex fornace mentre a sud un'area a verde agricolo la separa dagli insediamenti produttivi posti a confine tra i due comuni.

L'area, libera da edificazioni, è in lieve declivio ed è per la quasi totalità a prato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	22.756 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	22.756 mq
Superficie a Servizi in cessione	10% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'ambito risulta interamente classificato dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità : Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Relativamente alla zonazione sismica, l'ambito risulta compreso all'interno della Zona Z4c – Scenario pericolosità sismica locale: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi – Classe di pericolosità sismica: H2 livello di approfondimento 3°.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira a completare il tessuto insediativo del quartiere sud prevedendo una opportuna integrazione della viabilità tra la via Verdi e la via Marconi. Oltre al tessuto insediativo, alla viabilità ed alle reti tecniche l'area dovrà essere adeguatamente urbanizzata per quanto concerne la dotazione di parcheggi, funzionali sia al fabbisogno indotto dalle nuove abitazioni sia alle esigenze pregresse relative ad una zona particolarmente carente di aree di sosta. Le nuove aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente localizzate sia lungo via verdi che verso la strada statale garantendo una distribuzione omogenea e diffusa non solo rispetto all'area ma soprattutto rispetto agli insediamenti circostanti.

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

- Completamento del tessuto insediativo residenziale del quartiere
- Completamento della viabilità interna della zona connettendo la V. Verdi con la via Marconi in direzione della ex Fornace.
- Valorizzazione della ciclabile per i collegamenti con il centro del paese
- Realizzazione di nuovi parcheggi distribuiti nel comparto in particolare verso via Verdi
- Conservazione di una fascia a verde adeguatamente piantumata al confine sud nella zona verso Inarzo a mascheramento degli insediamenti produttivi

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV)

Sono inoltre ammesse strutture di servizio di natura privata convenzionata di carattere sociale e sanitario funzionale alle esigenze dei piccoli nuclei urbani che caratterizzano la zona.

Viabilità e mobilità

Via Verdi e la via Marconi dovranno essere adeguatamente collegate attraverso un tratto di viabilità da realizzare all'interno dell'ambito. Il nuovo tronco di viabilità e la via verdi costituiranno la struttura viaria principale al servizio del nuovo insediamento. Il tratto di pista ciclopedonale della circumlacuale che attraverso l'ambito potrà essere modificato, previa autorizzazione provinciale, qualora si rilevasse necessario lo spostamento per conseguire un migliore assetto insediativo per l'intero comparto..

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti:

- **ITs** = 0,30 mc/mq
- **ITd** = 0,20 mc/mq

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata non inferiore al 75% di quella massima attribuita, verificata rispetto alla capacità edificatoria di singolo comparto di attuazione

Parametri urbanistici

- **Rc** = 30%
- **Hm** = 8,50 ml. (2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 15,00 ml. da conservare quale zona a verde alberato di transizione verso le aree inedificate ed a mascheramento degli insediamenti produttivi

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

Standard qualitativo

Oltre alla realizzazione del parcheggio pubblico (in misura non inferiore ad un posto macchina ogni 150 mc di edificazione per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di edificazioni per le destinazioni terziarie e commerciali) saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- realizzazione del marciapiede lungo la strada Provinciale e di una filare a verde alberato a lato del marciapiede a mascheramento della strada
- sistemazione del verde attrezzato, in base ad un progetto da concordare con l'amministrazione comunale, per le aree di perequazione extra comparto interessate dall'acquisizione di diritti volumetrici

Assetto morfologico-insediativo

In caso di realizzazione di una insediamento di natura esclusivamente residenziale gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza a tipologia mono e bifamigliare.

L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il fronte lungo la Strada Provinciale dovrà essere piantumato con un filare di alberi di alto fusto posto in prossimità del marciapiede corredato di una fascia a verde di opportuna dimensione.

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo.

Particolare cura dovrà essere posta al margine esterno verso la fascia agricola che separa dalla zona industriale al fine di costituire un'adeguata fascia a verde tra il quartiere e gli insediamenti produttivi, privilegiando la continuità con gli elementi vegetazionali della Palude e con gli interventi vegetazionali previsti nell'ambito AT1.

Dovrà essere realizzata una regimentazione delle acque che impedisca apporti incontrollati al reticolo idrico, anche in fase di cantiere.

Modalità attuative

L'ambito potrà essere realizzato mediante diversi interventi attuativi previa definizione di un progetto urbanistico preliminare unitario per l'intero ambito che stabilisca le infrastrutture di urbanizzazione e gli elementi generali per l'urbanizzazione dell'area, nonché lo schema insediativo planivolumetrico di massima del comparto ed i caratteri architettonici coordinati degli edifici.

Su richiesta dei proprietari potrà essere cura dall'A.C. predisporre uno schema unitario urbanistico preliminare, da sottoscrivere da parte delle proprietà, che soddisfi le esigenze di un coordinamento urbanistico della progettazione e nel contempo contemperì le diverse esigenze delle proprietà, prima di addivenire al momento della pianificazione attuativa che potrà essere attivato e realizzato per comparti funzionali di dimensione minore.

Parte dell'area è interessata dal sedime della pista ciclabile di proprietà della Provincia di Varese. Tale infrastruttura è da considerarsi quale area pubblica esistente che non concorre all'attuazione del piano, a cui non spetta pertanto l'attribuzione di capacità edificatoria. L'Amministrazione

Provinciale sarà comunque chiamata a valutare le ipotesi progettuali previste dal piano attuativo, rilasciando parere vincolante finalizzato ai rapporti tra la struttura insediativa prevista dal piano attuativo e la pista ciclabile. L'infrastruttura potrà eventualmente essere collocata all'interno dell'area a carico del piano attuativo, previo accordo sottoscritto tra l'Amministrazione provinciale ed il Comune.