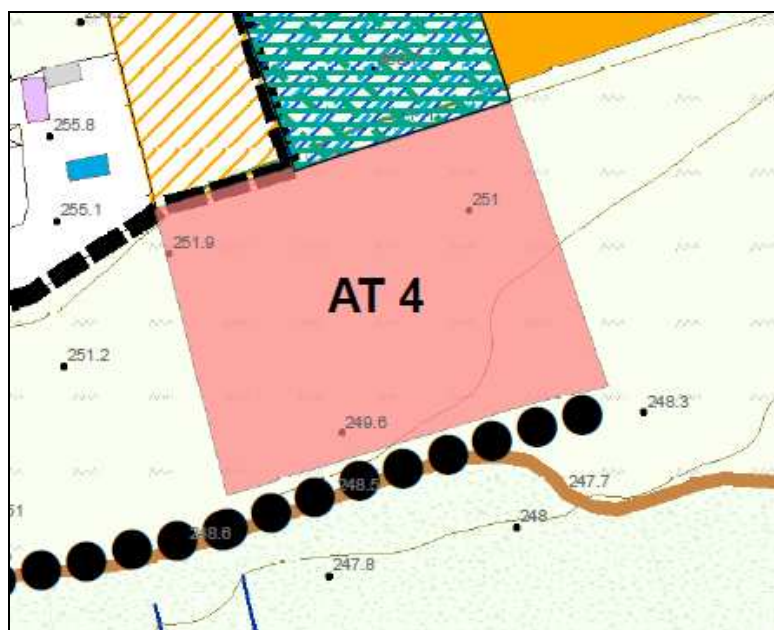


Scheda: AT_04_12049.PDF	Comune: Cazzago Brabbia
Layer informativo: Ambiti di Trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

Ambito 4 – Completamento residenziale (località Tarumpa)



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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato nella fascia esterna est del tessuto urbano consolidato ed interessa un'area di completamento infrastrutturale ed insediativo. L'area di forma regolare costituisce il completamento di una zona urbana caratterizzata da un edificato di ville singole con ampi giardini. L'ambito confina con un'area di particolare valore paesaggistico e storico-testimoniale che si colloca a nord verso via Piave..

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 4.820 mq.

Di cui circa 2.000 mq. destinati ad ospitare l'edificazione e l'allargamento stradale e la parte restante interessata dalla conservazione del bosco opportunamente riqualificato.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area confina con la fascia di rispetto paesistico del Lago di Varese ed è prossima alla Zona di Protezione Speciale delle Alnete del Lago di Varese

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 prevede la possibilità di completamento del tessuto insediativo consentendo l'edificazione nella fascia a quota più bassa rispetto all'area pianeggiante che dalla sommità della balza morenica si estende fino alla via Piave, al fine di contenere l'impatto visivo della nuova edificazione in tale contesto di particolare sensibilità paesistica.

A sud dell'area dovrà essere realizzato la prosecuzione della nuova viabilità prevista nell'ambito AT 3 che si collega con la via Don Brioschi. La nuova viabilità dovrà garantire l'accesso attraverso l'ambito per i nuovi insediamenti residenziali previsti a nord dello stesso. Il tracciato dovrà per quanto possibile riprendere la strada consorziale esistente che transita al confine sud dell'area. L'edificato dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesistico.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – con esclusione delle altre funzioni complementari previste dalle NTA

Viabilità e mobilità

L'accesso all'area deve avvenire attraverso la prosecuzione della nuova viabilità di progetto prevista per il comparto AT 3 e garantire un adeguato collegamento al servizio dei nuovi insediamenti previsti a nord. La nuova viabilità dovrà prevedere a lato della strada una pista ciclo pedonale adeguatamente attrezzata con verde piantumato.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,40 mc/mq
- **R c** = 30% (dell'area destinati ad ospitare la nuova edificazione)
- **Hm** = 7,50 ml. (2 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

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

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso le aree agricole 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 7,50 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

Saranno a carico del piano i seguenti interventi:

- Completamento della viabilità
- Realizzazione di parcheggi funzionali all'insediamento
- Creazione di una fascia a verde piantumata a mascheramento dell'insediamento sia verso le aree agricole che a nord verso la piana destinata alla creazione di un parco a verde naturale .

Assetto morfologico-insediativo

Gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

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

L'insediamento dovrà inserirsi con il minor impatto sia per quanto riguarda l'aspetto orografico del territorio, mantenendo libera alla percezione l'area interessata dal cordone morenico, sia per quanto riguarda l'inserimento nel contesto con particolare attenzione alle forme, ai materiali ed ai colori che verranno utilizzati. Le aree libere nell'intorno delle abitazioni dovranno mantenere un'adeguata presenza di vegetazione, in particolare con alberi di alto fusto di essenze autoctone. Per detto ambito occorrerà una regimentazione delle acque che impedisca apporti incontrollati al reticolo idrico, anche in fase di cantiere.

Modalità attuative

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario