

SCHEDA: AT_01_12140

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Superficie Territoriale - St (mq)</i>	21.916
<i>St (mq) interessata da edificazione esistente (compresa area libera inserita nel SIC)</i>	8.200
<i>St (mq) interessata da futura edificazione</i>	13.716
<i>Indice proprio (mq/mq)</i>	0,17
<i>Indice (gf / bf) (mq/mq)</i>	0,20
<i>Indice minimo/massimo (mq/mq)</i>	0,37
<i>Abitanti insediabili (max)</i>	95
<i>H (max)</i>	9m
<i>Ds</i>	5 m dalle strade secondarie 7,5 m dalla viabilità principale
<i>Spm</i>	30 % di St
<i>Scop</i>	50 % di St
<i>Città pubblica (gioco/sport/park)</i>	
<i>Minimo* (mq)</i>	2.190
<i>* la quota restante da garantire potrà essere monetizzata</i>	
<i>Destinazione d'uso</i>	Si veda Tab. 1.2
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>NTA di riferimento</i>	Art. 34/35/36/37

La sua attuazione si ottiene presentando una proposta di piano attuativo che abbia una connessione tra un intervento di green field (area di nuova conformazione) con un intervento brown field (recupero del patrimonio edilizio esistente di Vizzola Ticino per UM) e la nuova edificazione si incrementa di 0,20 mc./mq. (0,07 mq/mq) per ogni 3.000 mc. di patrimonio edilizio recuperato sino ad un max di 0,60 mc./mq (0,20 mq/mq). L'intervento sul patrimonio edilizio esistente deve recuperare e qualificare gli immobili e le aree di pertinenza al fine di integrare i valori preesistenti, in altre parole realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati a quelli esistenti.

L'atto di convenzione dovrà regolare gli interventi edilizi, subordinando, in via prioritaria, il recupero del borgo all'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati di nuova edificazione e al collaudo delle annesse opere di urbanizzazione per l'intervento di recupero del patrimonio edilizio proposto dal piano attuativo.

L'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo ed è regolata, per le aree di cui è prevista la realizzazione nell'arco di validità del Documento di Piano, dagli indici e parametri di cui sopra.

Per quanto concerne la previsione per le aree a servizi (la costruzione della città pubblica), fermo restando il valore di 26,5 mq/abitante, il PGT stabilisce che vadano realizzati in loco almeno 15 mq/abitante per spazi pubblici a parco: per il gioco e lo sport (10 mq/abitante) e per parcheggi ad uso pubblico (5 mq/abitante), salvo monetizzazione nella fase attuativa, con i criteri ex art. 46 della LR 12/2005.

Strumenti pianificatori sovraordinati

Incluso nella zona IC come da PTC del Parco del Ticino. L'area è compresa nella macro-classe F di capacità d'uso del suolo e, secondo il PTCP della Provincia di Varese, ricade in ambito agricolo fertile.

L'area si colloca in adiacenza al confine sud ovest dell'area protetta del SIC "Brughiera del Dosso" e nelle immediate vicinanze della ZPS "Boschi del Ticino".

Criticità ambientali

L'area non ricade all'interno di alcuna curva isofonica o fascia PAI, ma è interessata dalla fascia di rispetto del pozzo di Vizzola.

Inquinamento acustico

L'area ricade all'interno della classe II del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Inquinamento luminoso

L'area è interessata dalla vicinanza di via Locatelli, assimilabile a strada secondaria extraurbana. I nuovi edifici dovranno seguire le nuove norme delineate dal Piano Comunale di Illuminazione redatto da Enel Sole

Note

L'ambito di trasformazione AT1 è interessato da fabbricati rurali dismessi (Corte Giovanna, Cascina) per una superficie coperta di 2.318,90 mq. e per un volume di 6.956,70 mc.

FUNZIONI PREVISTE

FUNZIONI		CODICE	% MAX
1) <i>Uso residenziale (UR):</i>	AMMESSO	1	60%
2) <i>Uso produttivo (UP):</i>	NON AMMESSO	2	/
3) <i>Uso commerciale (UC):</i>	AMMESSO	3 fatta eccezione per il n. 3.3	100%
4) <i>Uso terziario (UT):</i>	AMMESSO	4	
5) <i>Uso agricolo (UA):</i>	NON AMMESSO	5	/
6) <i>Usi di interesse comune (UIC):</i>	AMMESSI	6	Città Pubblica
7) <i>Usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR):</i>	AMMESSI	7	/
** nel caso di previsione di funzione residenziale, la quota corrispondente dovrà essere scorporata nell'ambito di Brown field corrispondente e previsto da recuperare (Borgo).			

CRITERI INSEDIATIVI

Gli edifici da realizzarsi all'interno delle aree di trasformazione residenziale devono conseguire, ai sensi della vigente normativa in materia, la classificazione in Classe energetica B. In alternativa alla classificazione di cui al comma precedente, è ammessa la classificazione nella classe immediatamente inferiore (C), a condizione che lungo il lato esposto a sud degli edifici sia prevista una cortina arborea a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo delle facciate esposte a sud.

Gli interventi previsti nei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione residenziale devono prevedere le seguenti caratteristiche:

- a) rete di distribuzione idrica interna distinta tra potabile e sanitaria (predisposizione per acquedotto duale);
- b) circuito di captazione e riutilizzo delle acque piovane per irrigazione;
- c) predisposizione di un'isola ecologica per raccolta differenziata dei rifiuti;

Le previsioni sopra indicate sono da considerare quali caratteristiche inderogabili dei nuovi interventi di espansione edilizia e, come tali, non sono assoggettabili a monetizzazione.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Cessione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico come da Tab. 1.1; possibilità di monetizzare la restante dotazione attraverso i criteri ex art 46 della LR 12/2005

Realizzazione di opere di compensazione/mitigazione come da schema insediativo