COMUNE DI

BIANDRONNO

(Provincia di Varese)

P.G.T.

variante 1

PIANO DELLE REGOLE

Coordinatori ed estensori
della Variante 1:

Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Adottato:
Delibera C.C. n° 27 del 19/12/2023

Approvato:
Delibera C.C. n° 28 del 27/08/2024

Tavola modificata a seguito di osservazioni:

PdR Allegato NdA

Schede
Ambiti di completamento

Data: agosto 2024

INDICE

AMBITO INTERVENTO COORDINDATO AC 1 3

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 3 (ex) 8

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 4 12

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 5 16

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 6 20

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 7 24

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 8 28

AMBITO INTERVENTO COORDINDATO AC 1

STATO ATTUALE, DATI DELL'AREA INTERESSATA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Il comparto interessa un lotto libero che rientra nel sistema insediativo delle ville con parco poste lungo il rilievo che sovrasta la riva del lago e che costeggia la strada provinciale, nel cordone morenico che separa il bacino lacustre del lago di Varese e la zona umida del laghetto di Biandronno. Il Vigente PGT individua parte del lotto come area di completamento del comparto delle ville con parco con un'edificabilità particolarmente contenuta, conservando l'altra porzione del comparto quale area agricola, a cui è riconosciuta una valenza ecologica quale area che rientra nel corridoio ecologico Campo dei Fiori – Ticino a complemento delle aree di interesse naturalistico circostanti.

Il lotto edificabile è separato dall'area lago dalla fascia boscata che interessa la sommità del rilievo e il declivio morenico che delimita il bacino lacustre.

Dati di superficie

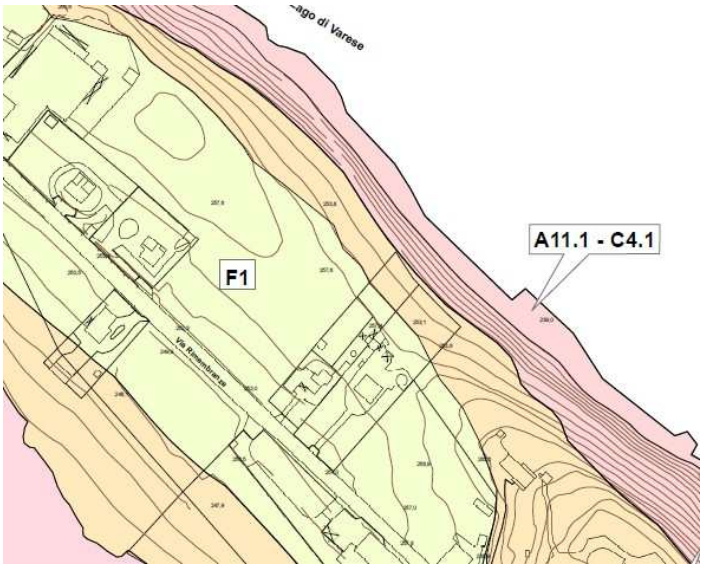
Superficie territoriale	: **5.160** mq
Superficie edificabile	: **2.485** mq
Superficie a verde ambientale	: **2.675** mq

Stato della pianificazione sovraordinata

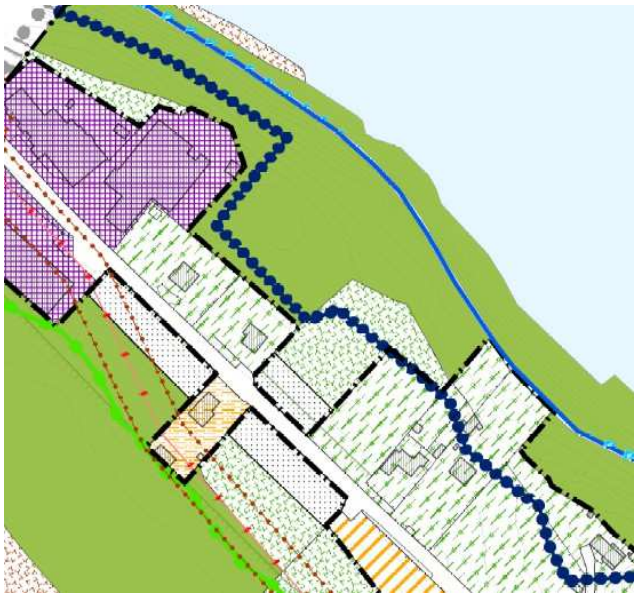
Il lotto rientra nelle aree di interesse per la rete ecologica provinciale, quale core area principale, che comprende la fascia del rilievo tra il lago di Varese e la riserva naturale del Laghetto di Biandronno, area per buona parte edificata ed attraversata dalla strada provinciale, considerata quale infrastruttura critica.
La parte dell'area classificata dal PGT vigente quale agricola è interessata dalla rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino. Il lotto confina con la ZPS "Lago di Varese".

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.



Stato della pianificazione vigente



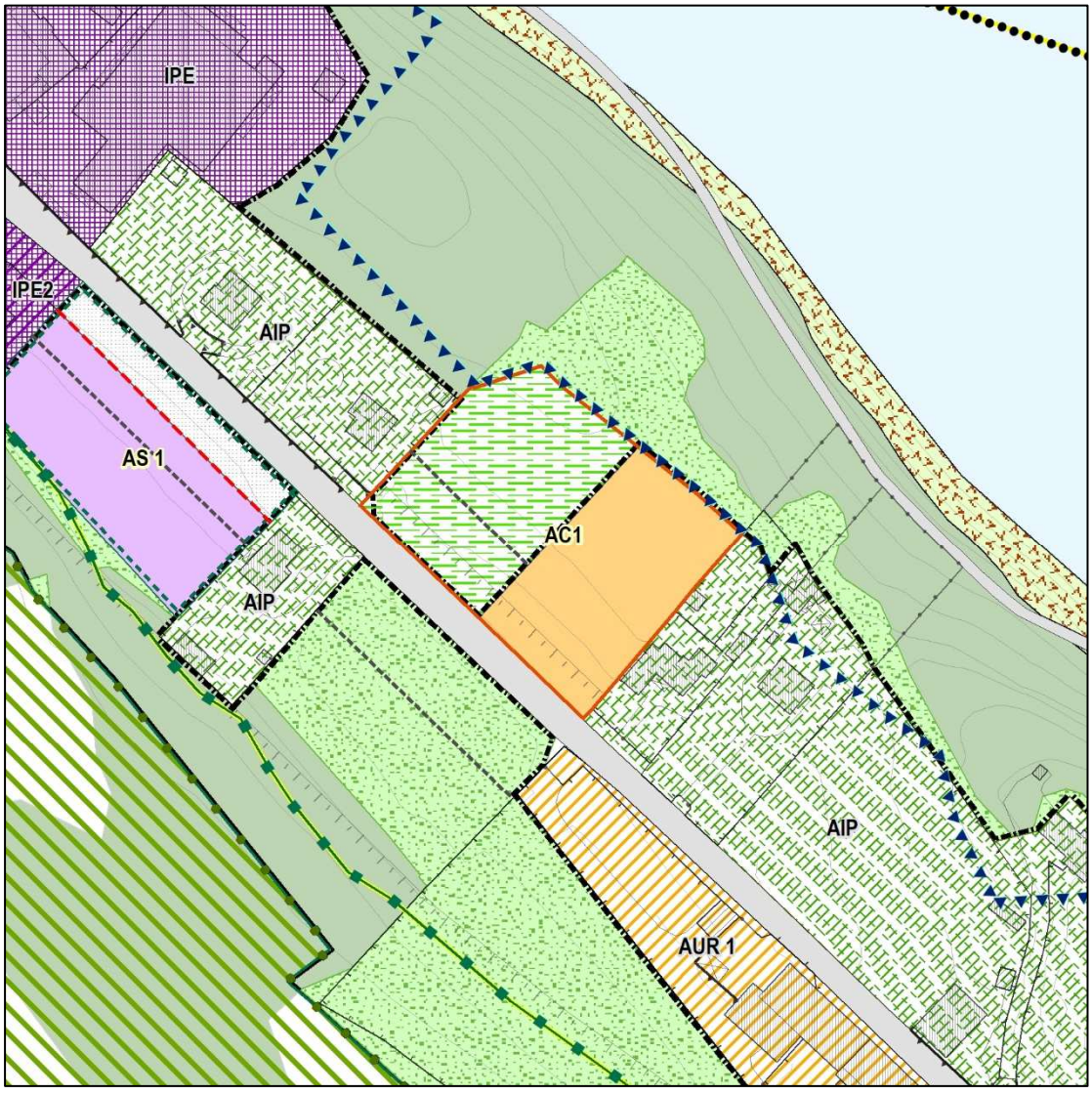
Estratto PR DA 2a – Disciplina delle aree

Il P.G.T. vigente classifica l'area parte come "Ambiti edificati di interesse paesistico" del Piano delle Regole. E parte come "Ambiti agricoli di interesse paesaggistico" – prevedendo la tutela di tale area ai fini delle connessioni della rete ecologica promossa dal PGT.

PARTE SECONDA

OBIETTIVI GENERALI E DI INTERVENTO PUNTUALE

Il Piano prevede la possibilità di realizzazione di una limitata edificazione a completamento del comparto insediativo, e la contestuale sistemazione della parte del lotto da conservare quale area libera, a supporto della rete ecologica con la creazione di una fascia a verde di consolidamento degli habitat boscati degradanti verso il Lago e di mitigazione e delimitazione del comparto insediativo. La fascia verde di consolidamento sarà costituita da una forestazione verso il Lago (su circa metà della superficie a disposizione) e da un prato stabile nella metà verso la provinciale, in modo da favorire l'eventuale passaggio faunistico lungo la fascia boscata anche in considerazione della presenza in prossimità dell'area di un varco attrezzato e protetto. Diminuendo la probabilità che la fauna selvatica attraversi la strada provinciale in una zona inadeguata.



Estratto elaborato PdR DA 2a – Disciplina delle aree

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

- L'indice **If** = 0,07 mq./mq. (relativo e limitato all'area edificabile)
- L'indice **Id** = 0,05 mq./mq. (capacità edificatoria aggiuntiva relativa alla sistemazione ai fini della rete ecologica dell'area agricola confinante)
- **IC** = 15 %
- **IPF** = 60% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)
- **Hm** = m 6,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
  m. 8,20 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso colmo)
- **Dc** = non inferiore a 7,50 metri, dal limite con l'area agricola a nord ovest e dal limite con la ZPS
  Non inferiore a 20, mt. limite di rispetto della strada provinciale, o in allineamento al fabbricato esistente se realizzato in ampliamento dello stesso

Modalità attuative

L'intervento sarà soggetto a permesso di costruire convenzionato per la contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione dell'area confinante ai fini della rete ecologica.

Prescrizioni inserimento ambientale – rete ecologica

L'intervento dovrà prevedere una forestazione su metà circa del mappale al fine di consolidare gli habitat boscati degradanti verso il Lago e di mitigare, delimitandolo, il comparto insediativo.
La recinzione verso la strada provinciale dovrà essere arretrata di 5,00 mt. dal ciglio stradale e mantenuta a prato, ad eccezione delle superfici interessate dall'accesso carraio, accesso che dovrà essere posto in prossimità del confine con la recinzione dell'insediamento esistente a sud.
Lungo il margine nord la delimitazione del giardino afferente all'abitazione dovrà essere corredata da una siepe a verde che ricostruisca condizioni di naturalità a margine del prato.
La porzione di mappale verso la provinciale dovrà invece essere mantenuta a prato stabile, regolarmente sfalciato in modo da impedirne il naturale imboschimento e consentire la piena visibilità del tratto stradale.

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 3 (ex)

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 3

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda il completamento di un lotto libero all'interno del tessuto consolidato sito lungo la via borghi, strada provinciale n. 18.

Dati di superficie

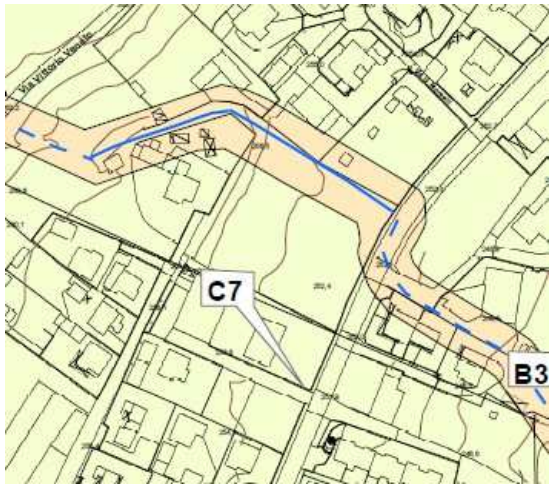
Superficie territoriale **3.780** mq.
Superficie edificabile **2.770** mq
Superficie tutela RIM **1.010** mq.

Stato della pianificazione sovracomunale

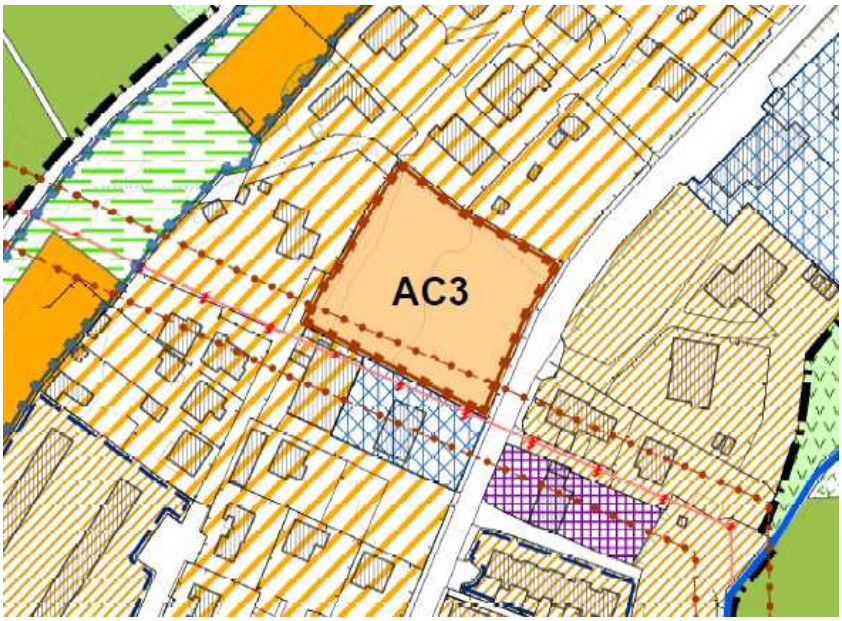
L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.
Parte dell'area è interessata dal tracciato di un corso d'acqua del Reticolo Idrico Minore (RIM) e dalle relative fasce di rispetto, che ricadono in classe di fattibilità IV.



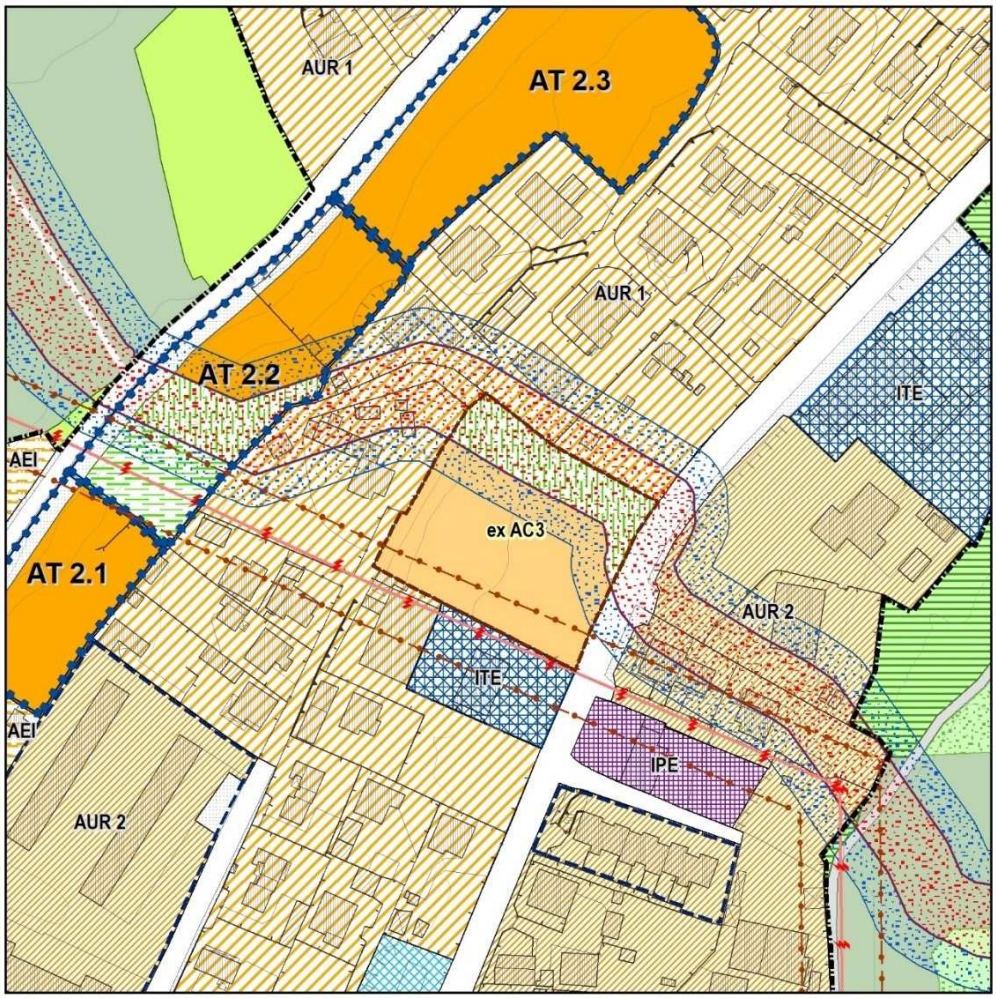
Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di completamento a destinazione Terziaria".
Il Comparto risulta in fase di attuazione a seguito dell'approvazione del permesso di costruire convenzionato.

PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR DA 2b – Disciplina delle aree

Obiettivi generali

Il PGT persegue il completamento insediativo di un lotto interno al tessuto edificato, con affaccio diretto sulla strada provinciale Sp. 18. Il comparto di intervento comprende al suo interno la fascia di tutela del reticolo idrico minore, che dovrà essere conservata quale area a verde.

Il piano prevede la realizzazione di una struttura con destinazione per attività terziarie, quale estensione delle attività consolidate presenti nel lotto confinante.

È prescritta la conservazione a verde della fascia interessata dal reticolo idrico minore, con valenza ecologica.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

La superficie dell'ambito di intervento risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area destinata all'edificazione di insediamenti terziari: superficie **2.770** mq
- Area da conservare a verde quale fascia di rispetto del torrente **1.010** mq.
- La realizzazione dell'adeguamento della viabilità e dei parcheggi al servizio del nuovo insediamento dovranno essere ricavata all'interno dell'area destinata agli insediamenti.

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali delle attività terziarie *Attività di produzione servizi, direzionale e terziario in genere (P-t) e* (7.2.2 P-t)

Destinazioni d'uso Terziario commerciali (7.2.3), funzioni principali limitate agli *esercizi commerciali di vicinato* (CV) ed alle *strutture di vendita per merci ingombranti* (SVMI), nonché *Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)* di cui all'art. 7.2.3 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria ed i parametri edilizi sono quelli ammessi dall'autorizzazione edilizia in essere.

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 4

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 4

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo è situata nella zona centrale del tessuto urbano consolidato, lungo via Isolino Virginia. Si inserisce in un contesto di completamento del tessuto insediativo in cui sono previsti interventi di adeguamento della viabilità e dotazione di aree a parcheggio, L'area di natura pianeggiante risulta recintata ed interamente circondata da edificazioni.

Dati di superficie

Superficie territoriale **4.100** mq.
Superficie edificabile **4.100** mq

Stato della pianificazione sovracomunale

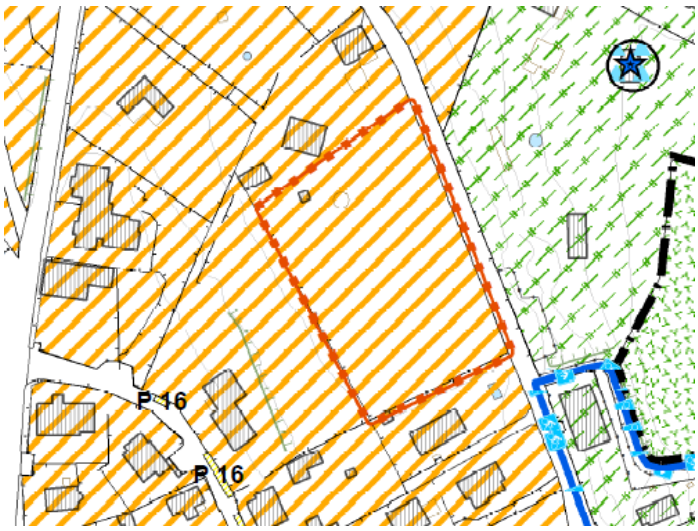
L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.

Parte dell'area è interessata dal tracciato di un corso d'acqua del Reticolo Idrico Minore (RIM) e dalle relative fasce di rispetto, che ricadono in classe di fattibilità IV.

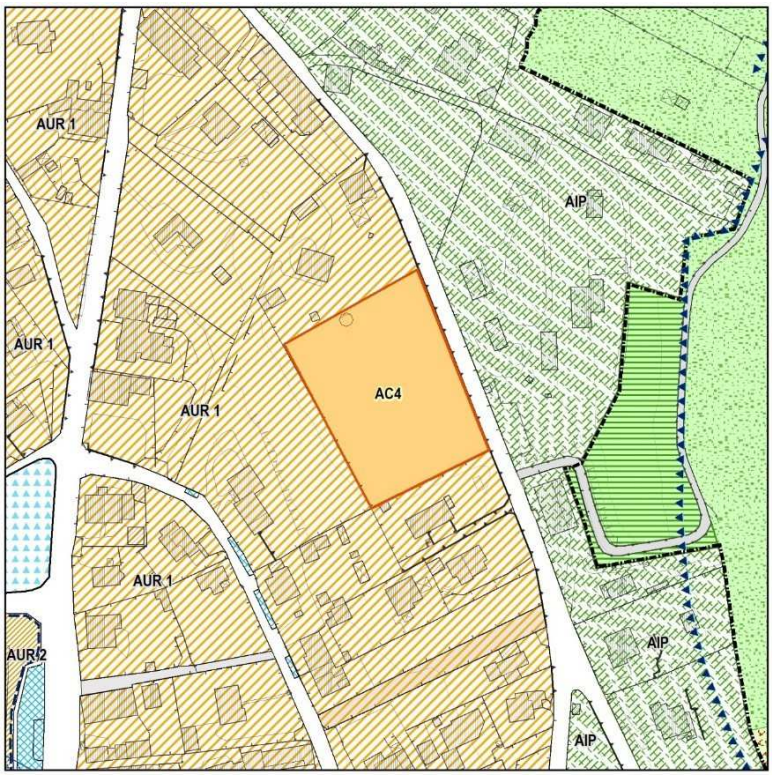
Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato PR DA 2b – Disciplina delle aree dettaglio urbano

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "AUR 2 – Tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino" Disciplinata dal Piano delle Regole.

PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR DA 2b – Disciplina delle aree

Obiettivi generali

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, secondo tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo, prevedendo al contempo l'adeguamento del calibro stradale per il fronte interessato da comparto e la realizzazione di aree a parcheggio a margine di via Isolino Virginia, funzionali a soddisfare le esigenze indotte dal nuovo insediamento e a migliorare la dotazione al servizio della zona circostante.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

L'intervento dovrà prevedere un arretramento della destinata ad ospitare i nuovi insediamenti residenziali di circa 8,00 mt. dal margine stradale esistente, funzionale alla realizzazione di un tratto di marciapiede e di un parcheggio lungo la via.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

- L'indice **If** = 0,10 mq./mq. (relativo e limitato all'area edificabile)
- L'indice **Id** = 0,05 mq./mq. (capacità edificatoria aggiuntiva da acquisire con meccanismi perequativi)
- **IC** = 35 %
- **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

- **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
  m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso colmo)
- **Dc** = non inferiore a 5,00 metri,
- **Ds =** non inferiore a 7,50 metri dal ciglio di via Isolino Virginia

L'indice edificatorio di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AC 4, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto)

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, da localizzare lungo via Isolino Virginia, in misura non inferiore a due posti macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

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 (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 5

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 5

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo è situata nella zona centrale del tessuto urbano consolidato, lungo via Papa Giovanni XXIII in prossimità dell'innesto di via Amendola. Si inserisce in un contesto di completamento del tessuto insediativo in cui sono previsti interventi di miglioramento della dotazione di aree a parcheggio. L'area di natura pianeggiante risulta recintata ed interamente circondata da edificazioni.

Dati di superficie

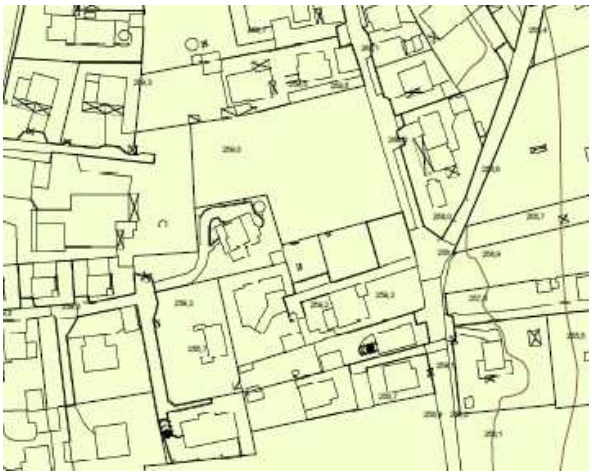
Superficie territoriale **3.115** mq.
Superficie edificabile **3.115** mq

Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.

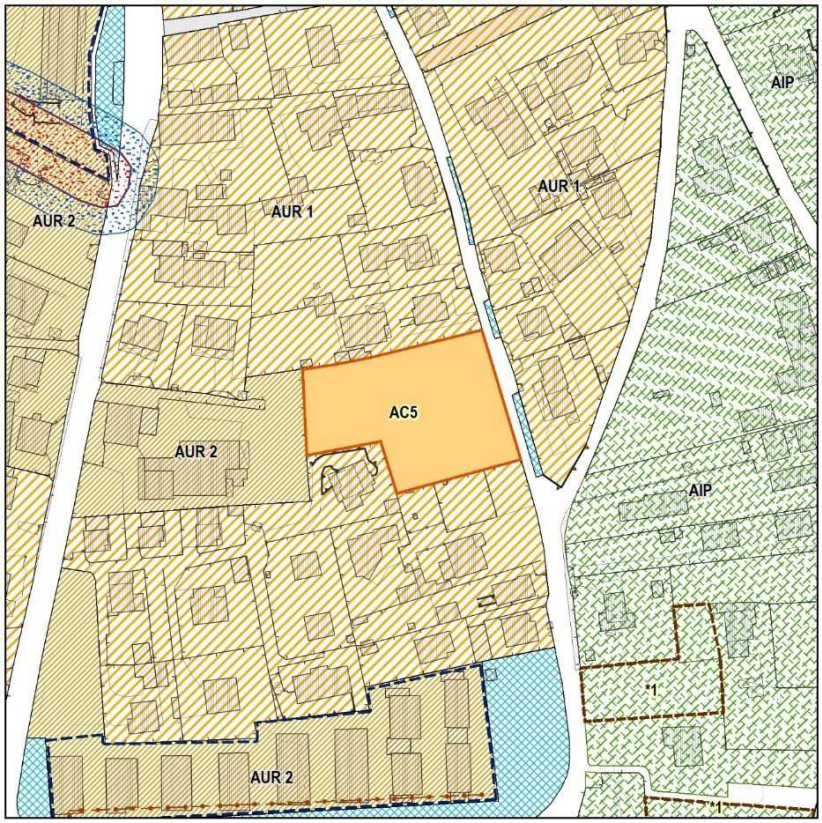


Stato della pianificazione vigente

Estratto elaborato PR DA 2b – Disciplina delle aree dettaglio urbano

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "AUR 2 – Tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino" Disciplinata dal Piano delle Regole.

PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR DA 2c – Disciplina delle aree

Obiettivi generali

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, secondo tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo, prevedendo al contempo l'adeguamento del calibro stradale per il fronte interessato da comparto e la realizzazione di aree a parcheggio a margine di via Papa Giovanni XXIII, funzionali a soddisfare le esigenze indotte dal nuovo

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

L'intervento dovrà prevedere un arretramento della destinata ad ospitare i nuovi insediamenti residenziali di circa 4,50 mt. dal margine stradale esistente, funzionale alla realizzazione di un tratto di marciapiede e di un parcheggio lungo la via Papa Giovanni XXIII

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dall'art 29 dalle NdA del Piano delle Regole per l'ambito A.U.R. 1 "Ambiti urbani con prevalenza di edifici isolati" che connota il tessuto urbano in cui il comparto ricade.

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

- L'indice **If** = 0,10 mq./mq. (relativo e limitato all'area edificabile)

- L'indice **Id** = 0,05 mq./mq. (capacità edificatoria aggiuntiva da acquisire con meccanismi perequativi)
- **IC** = 35 %
- **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)
- **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
  m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso colmo)
  - **Dc** = non inferiore a 5,00 metri,
  - **Ds =** non inferiore a 7,50 metri dal ciglio di via Papa Giovanni XXIII

L'indice edificatorio di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AC 5, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto)

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, da localizzare lungo via Papa Giovanni XXIII, in misura non inferiore a due posti macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

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 (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 6

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 7

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo è situata nella zona residenziale di sviluppo insediativo del nucleo di Biandronno. L'area si inserisce in un contesto di margine del tessuto insediativo, in cui è presente un'area libera di ampie dimensioni separata da un contesto agricolo da u asse viario periferico, via Europa. All'interno di questo comparto è presente una viabilità minore rurale in parte già riqualificata quale accesso ad alcuni insediamenti di edilizia residenziale intensiva, costituita da palazzine e villette a schiera. Il tracciato di via Gramsci segue un percorso campestre tortuoso, ma può costituire un collegamento volto a migliorare l'accessibilità ai comparti insediativi esistenti, se opportunamente raccordato con l'asse viario interno di via ante Alighieri.

Dati di superficie

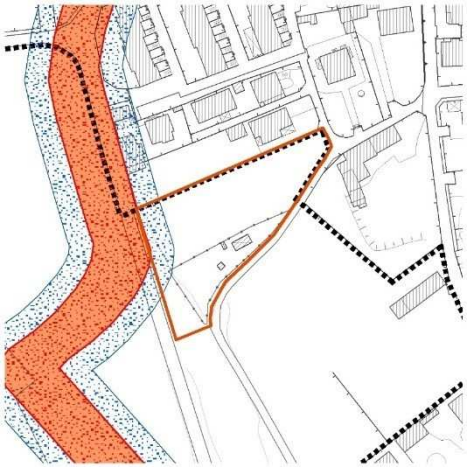
Superficie territoriale **3.250** mq.
Superficie edificabile **2.910** mq
Area in fascia di protezione del reticolo idrico minore **340** mq.

Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.

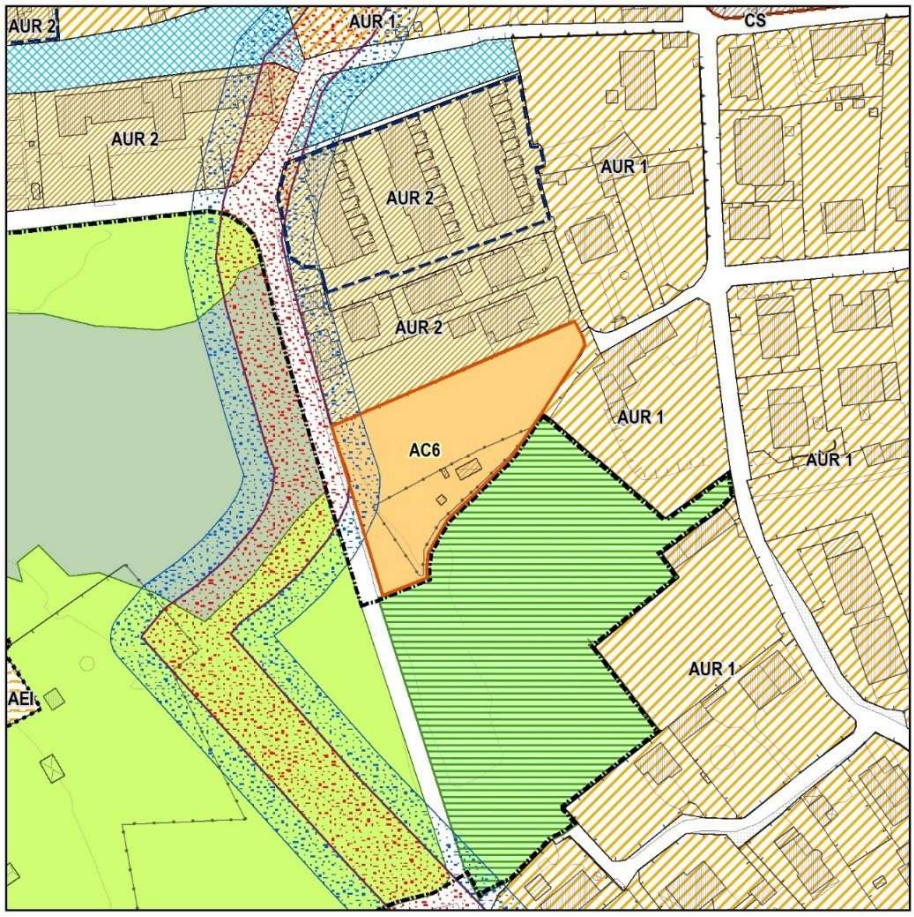


Una minima porte, al margine stradale rientra nella fascia di protezione del reticolo idrico minore

Stato della pianificazione vigente

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "A.T. 1 – Ambito di trasformazione disciplinato dalla relativa scheda allegata alle NdA del Documento di Piano.

PARTE SECONDA



Estratto elaborato PdR DA 2c – Disciplina delle aree

Obiettivi generali

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, secondo tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo, prevedendo al contempo la riqualificazione del tracciato stradale (via Gramsci) di collegamento tra via Dante Alighieri e via Europa, mediante la riqualificazione, per buona parte del comparto, della viabilità minore che lambisce il comparto. Il piano prevede altresì la realizzazione di aree a parcheggio in prossimità dell'accesso di via Gramsci, finalizzate a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento e quelle pregresse del contesto circostante

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento del calibro stradale della viabilità minore (via Gramsci) al margine sud de comparto, con un calibro minimo di 8,00 m. comprensivo della realizzazione di un marciapiede.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- L'indice **If** = 0,10 mq./mq. (relativo e limitato all'area edificabile)
- L'indice **Id** = 0,05 mq./mq. (capacità edificatoria aggiuntiva da acquisire con meccanismi perequativi)
- **IC** = 35 %
- **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)
- **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
  m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso colmo)
  - **Dc** = non inferiore a 5,00 metri,
  - **Ds =** non inferiore a 5,00 metri

L'indice edificatorio di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AC 7, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità relativa alle aree di adeguamento di via Gramsci e parcheggi interni al comparto)

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, da localizzare all'ingresso di via Gramsci, al margine est del comparto, in misura non inferiore a due posti macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore).

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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 (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.
- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, quindi verso nord a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, realizzando nella parte a sud, un impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

In considerazione della sottrazione di suolo agricolo, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata a margine sud dell'insediamento finalizzata a consentire una opportuna mitigazione paesaggistica degli insediamenti quale fascia a filtro con valenza ambientale rispetto alle aree agricole confinanti.

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 7

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 7

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo è situata nella parte superiore della frazione di Cassinetta al limite del margine urbano in prossimità di via Matteotti.

L'area di forma regolare pianeggiante è interessata dalla presenza di una superficie boschiva di circa 2.000 mq. che il Piano di Indirizzo Forestale connesso al PTC provinciale individua come trasformabile a fini urbanistici.

Per il progetto di realizzazione di 2 nuovi edifici residenziali è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica, con prescrizioni, dall'Ente competente, Provincia di Varese, con atto n. 705 del 10/05/2022.

Dati di superficie

Superficie territoriale **1.800** mq.
Superficie edificabile **1.800** mq

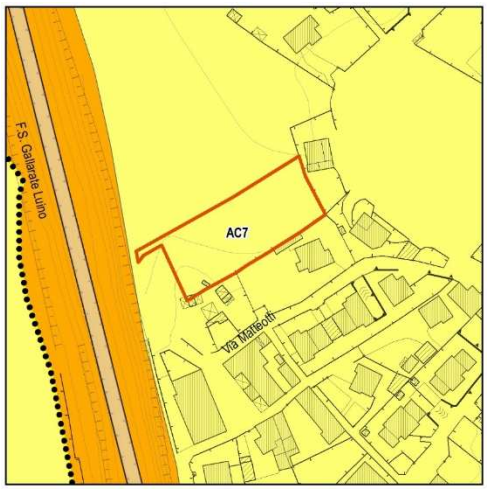
Stato della pianificazione sovracomunale

Parte dell'ambito AC 7 è interessato dalla presenza di formazioni boschive, di recente colonizzazione, inserite in contesti urbani, non funzionali alla costruzione della rete ecologica ed alla valorizzazione del sistema delle aree boscate. Il PIF considera tali superfici boscate trasformabili.

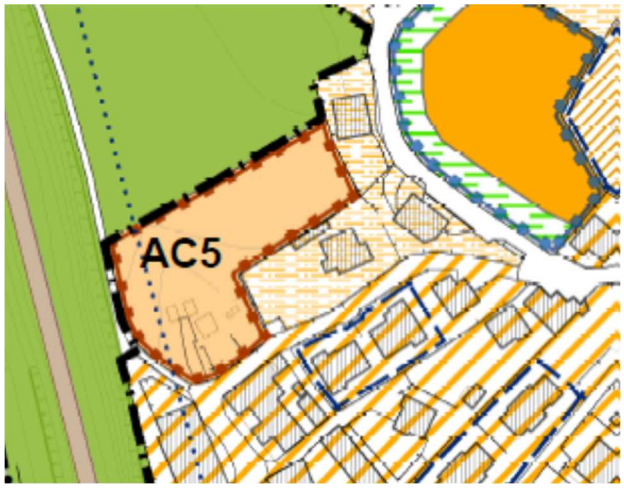
Estratto tavola DdP.A 1 – Le trasformazioni dei boschi ammesse dal PIF

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.



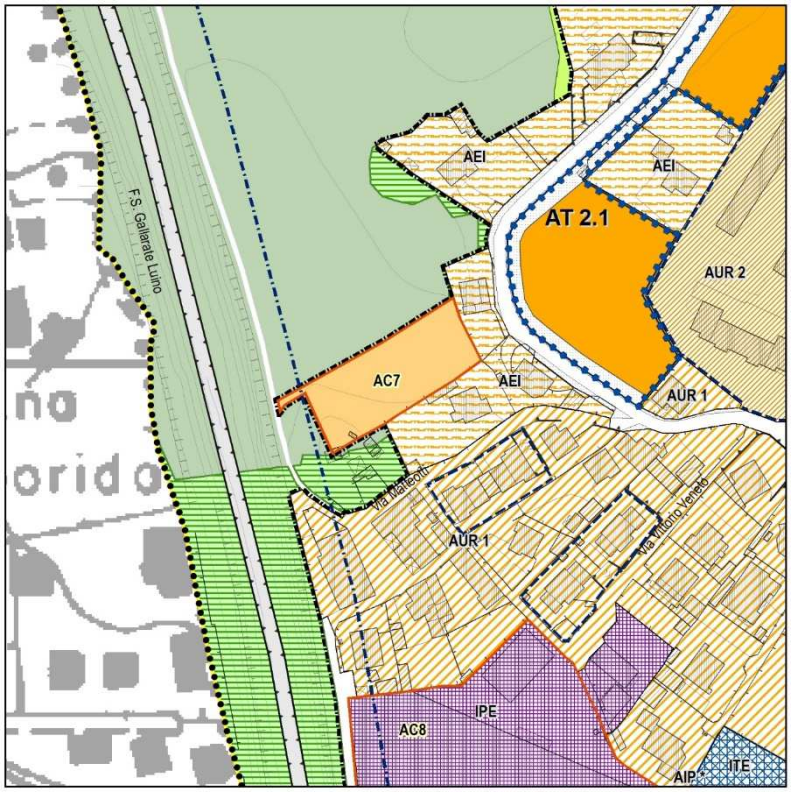
Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di Completamento a pianificazione attuativa AC 5" Disciplinata dalle schede di intervento allegato della Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Estratto elaborato PR DA 2d – Disciplina delle aree dettaglio urbano

PARTE SECONDA



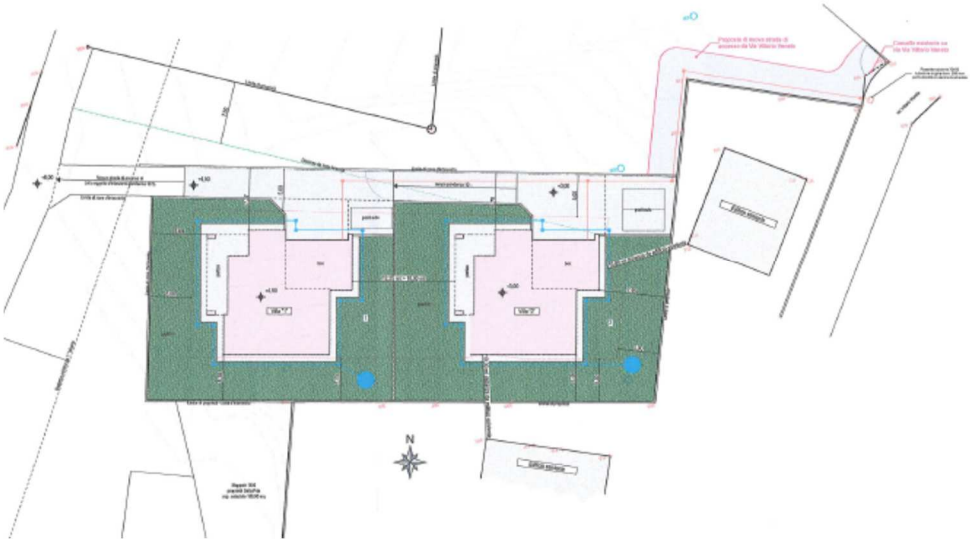
Estratto elaborato PdR DA 2b – Disciplina delle aree

Obiettivi generali

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, a completamento del margine urbano con l'edificazione di un'area libera, interessata da una formazione boscata al termine di via Matteotti.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

L'accesso dovrà avvenire dall'attuale ingresso esistente all'area su via Vittorio Veneto, nel rispetto dello schema planimetrico allegato al progetto per l'autorizzazione paesaggistica, di cui si riporta l'estratto



Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

L'intervento edificatorio dovrà prevedere un numero massimo di 2 edifici e avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

- L'indice **If** = 0,15 mq./mq. (relativo e limitato all'area edificabile)
- **IC** = 35 %
- **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)
- **Hm** = m 6,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
  m. 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso colmo)
- **Dc** = non inferiore a 5,00 metri,

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere realizzata la dotazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a due posti macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore), qualora, data la natura dell'area circostante costituita da zona boscata, non si ritenesse opportuno realizzare posti auto in area esterna al tessuto urbano e scarsamente fruibile quale servizio per gli insediamenti circostanti, la superficie a parcheggio non reperita potrà essere monetizzata.

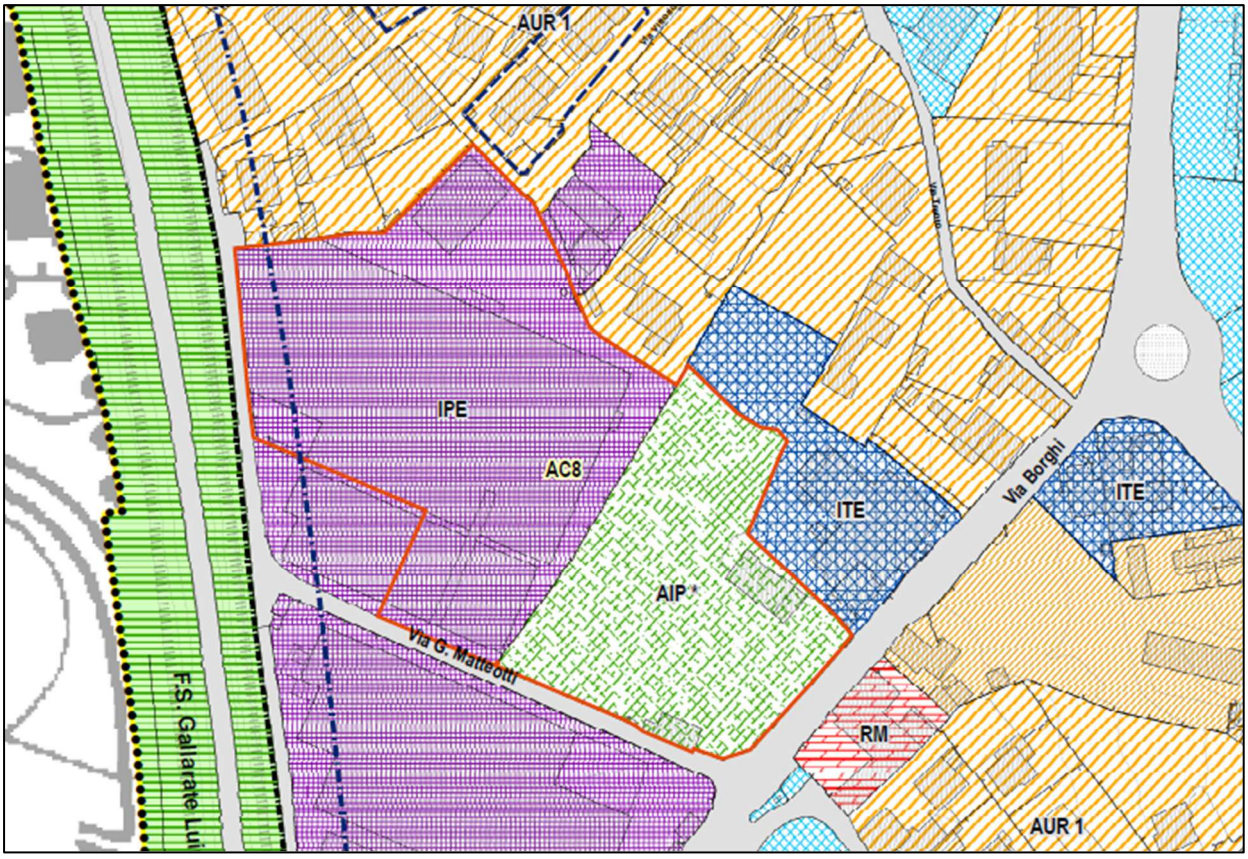
Per la trasformazione del bosco, relativo all'area interessata dall'intervento dovrà essere acquisita autorizzazione da parte dell'Ente competente ai sensi della L.R. n. 31/2008, e dovranno essere realizzate le misure di compensazione previste da tale autorizzazione.

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 (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

AMBITO INTERVENTO COORDINATO AC 8

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 8



Estratto elaborato PdR DA 2c – Disciplina delle aree

L'Ambito è normato dall'articolo 34.4.3 – pagina 103 – del fascicolo delle NTA del Piano delle Regole, al quale si fa esplicito rimando.