

Comune di
VIZZOLA TICINO
Provincia di Varese

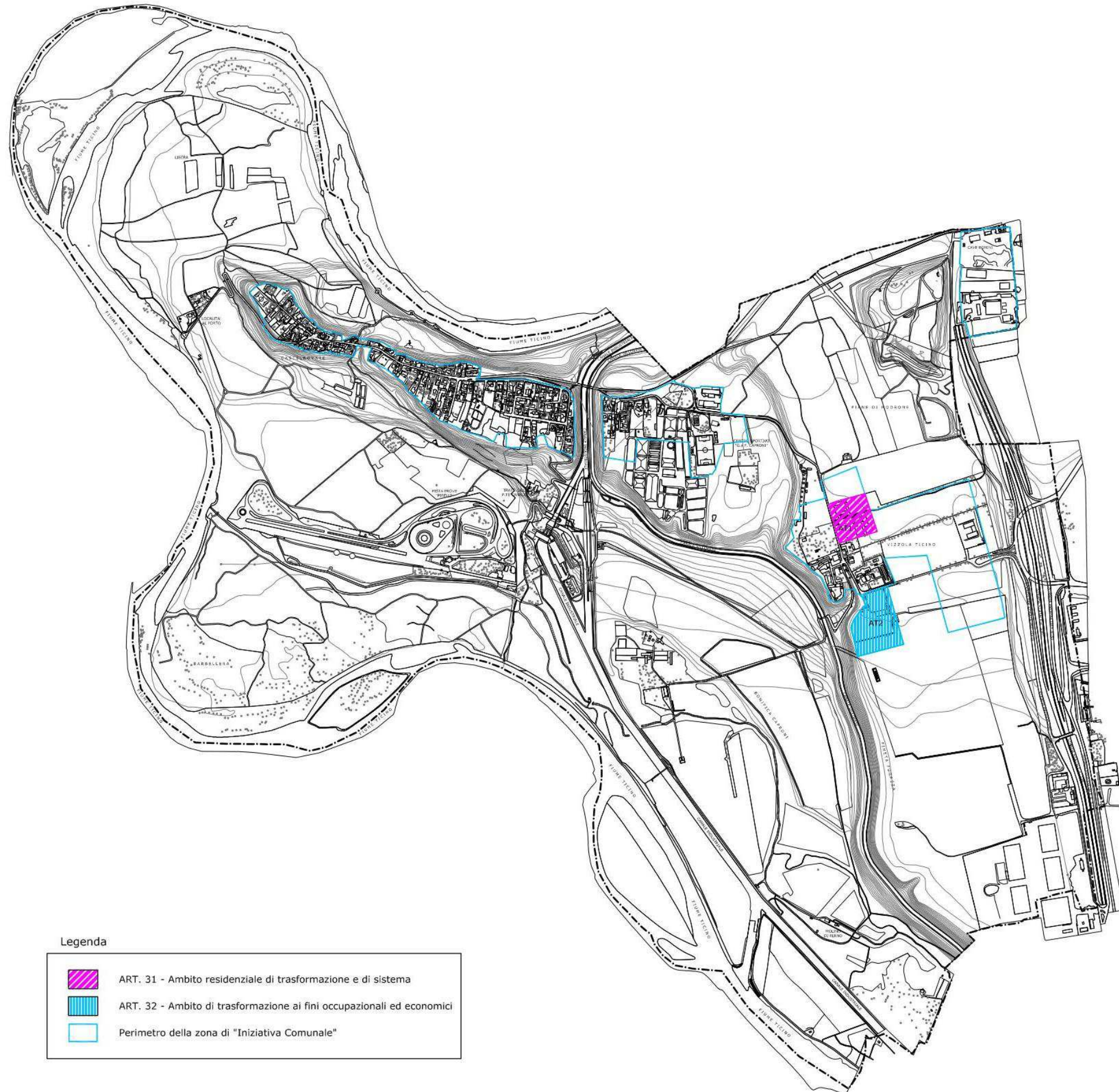


PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
(ai sensi della Legge per il Governo del Territorio n. 12 dell'11 marzo 2005)




Schede di analisi degli ambiti di trasformazione
Allegato 3C.1

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2013

Estensore del Piano	Architetto Guido Colombo	Sindaco	Sig. Romano Miotti
Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Ingegnere Massimo Sartorelli (GRAIA S.r.l.)	Assessore all'Urbanistica e Territorio	Geometra Alessio Carnaghi
Studio Geologico e Idrogeologico	Dott. Geol. Enzo Visco	Segretario Comunale	Dott. Pietro Michele Guerra
P.U.G.S.S.	Ingegnere Emilio Magni	Responsabile Ufficio Tecnico	Architetto Giancarlo Morandi
Valutazione d'Incidenza su SIC e ZPS	Ingegnere Massimo Sartorelli (GRAIA S.r.l.)		





Legenda

	ART. 31 - Ambito residenziale di trasformazione e di sistema
	ART. 32 - Ambito di trasformazione ai fini occupazionali ed economici
	Perimetro della zona di "Iniziativa Comunale"

TAB. 1.1

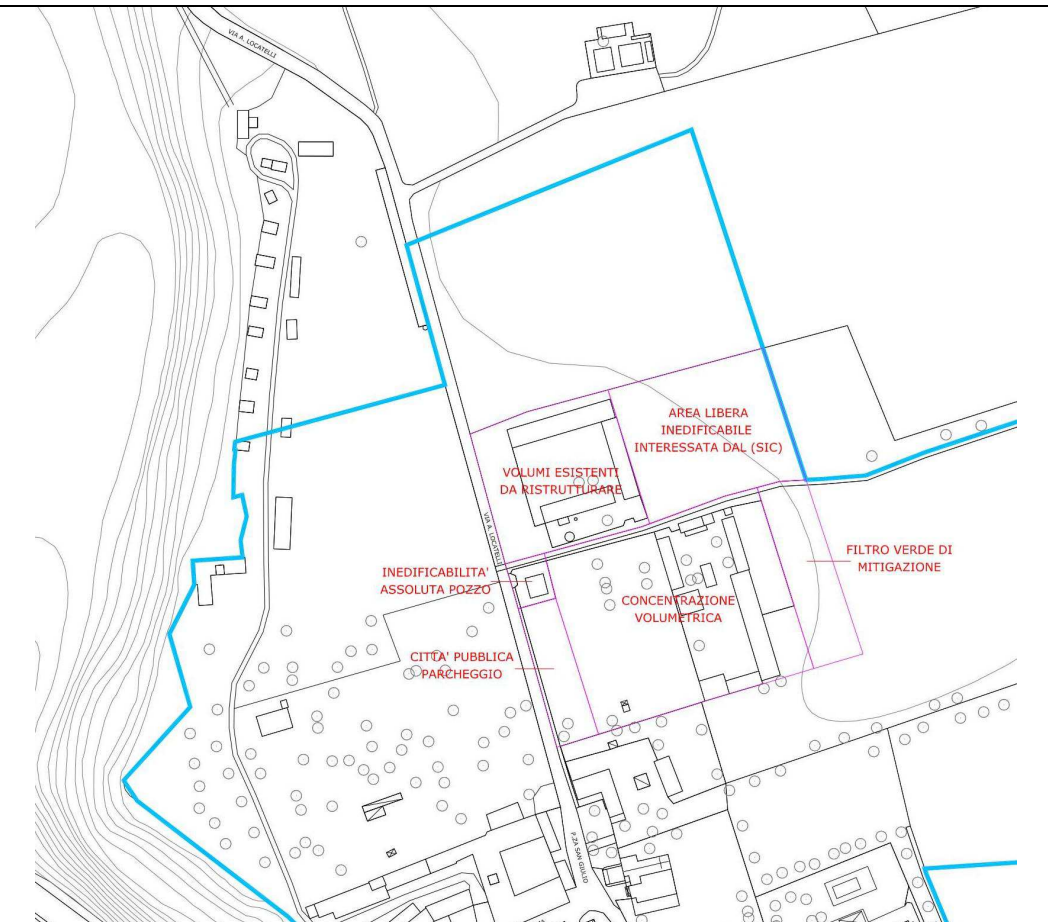
AREA DI TRASFORMAZIONE: AT1
(Ambito residenziale di trasformazione e di sistema)

INQUADRAMENTO DELL'AREA		DESCRIZIONE																																			
		Presenza Fotografica	Parametri urbanistici																																		
<i>Inquadramento territoriale</i>	<i>Identificazione ambito</i>		<table border="1"> <tr> <td><i>Superficie Territoriale – St (mq)</i></td> <td>21.916</td> </tr> <tr> <td><i>St (mq) interessata da edificazione esistente (compresa area libera inserita nel SIC)</i></td> <td>8.200</td> </tr> <tr> <td><i>St (mq) interessata da futura edificazione</i></td> <td>13.716</td> </tr> <tr> <td><i>Indice proprio (mq/mq)</i></td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td><i>Indice (gf/ bf) (mq/mq)</i></td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td><i>Indice minimo/massimo (mq/mq)</i></td> <td>0,37</td> </tr> <tr> <td><i>Abitanti insediabili (max)</i></td> <td>95</td> </tr> <tr> <td><i>H (max)</i></td> <td>9 m</td> </tr> <tr> <td><i>Ds</i></td> <td>5 m dalle strade secondarie e 7,5 m dalla viabilità principale</td> </tr> <tr> <td><i>Spm</i></td> <td>30 % di St</td> </tr> <tr> <td><i>Scop</i></td> <td>50 % di St</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Città pubblica (gioco/sport/park)</i></td> </tr> <tr> <td><i>Minimo* (mq)</i></td> <td>2.190</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>* la quota restante da garantire potrà essere monetizzata</i></td> </tr> <tr> <td><i>Destinazione d'uso</i></td> <td>Si veda Tab. 1.2</td> </tr> <tr> <td><i>Classe di fattibilità geologica</i></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><i>NTA di riferimento</i></td> <td>Art. 34/35/36/37</td> </tr> </table>	<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>	9 m	<i>Ds</i>	5 m dalle strade secondarie e 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
<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>	9 m																																				
<i>Ds</i>	5 m dalle strade secondarie e 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																																				
<i>Estratto ambiti agricoli PTCP</i>	<i>Estratto carta di fattibilità</i>	<p>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.</p> <p>Strumenti pianificatori sovraordinati</p>																																			

<p>Estratto "SIC" e "ZPS" Parco del Ticino</p> 		<p>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".</p> <p>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.</p> <p>Inquinamento acustico L'area ricade all'interno della classe II del piano di classificazione acustica del territorio comunale.</p> <p>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</p> <p>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.</p>
--	--	---

TAB. 1.2

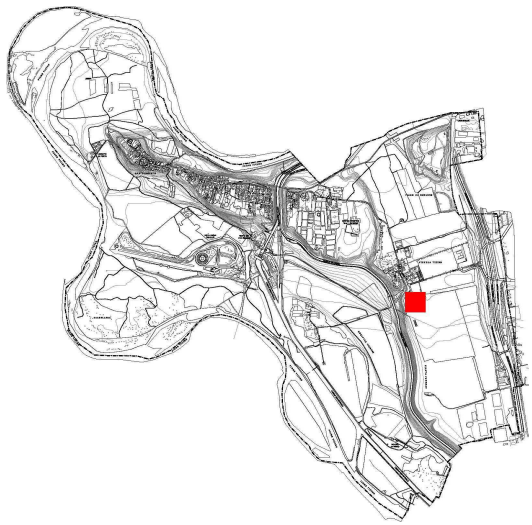
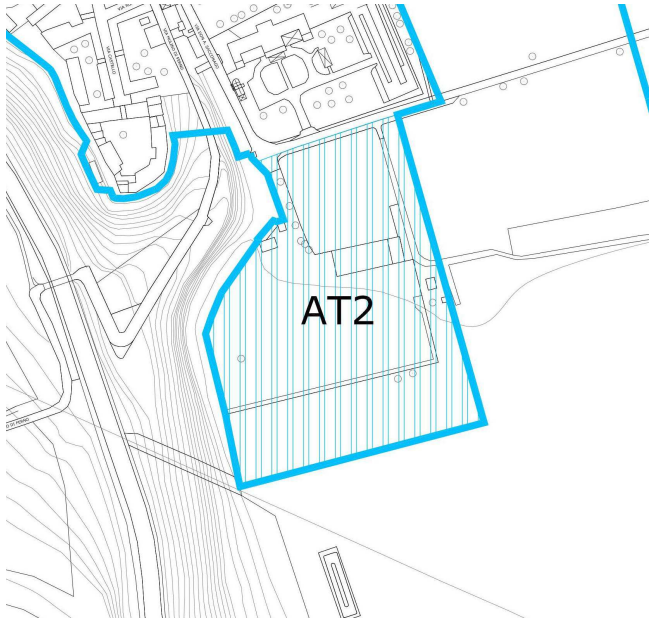

AREA DI TRASFORMAZIONE: AT1
(Ambito residenziale di trasformazione e di sistema)

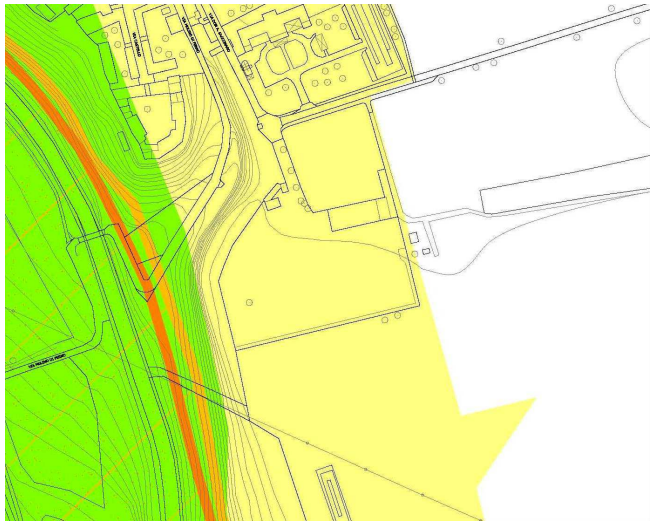
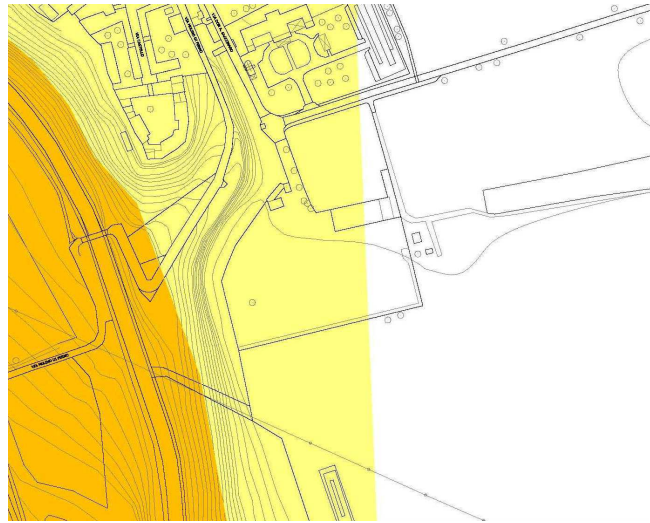
OBIETTIVI	<p>Uso di area attualmente dismessa ai fini residenziali e della città pubblica. Recupero del Borgo di Vizzola.</p>																																		
SCHEMA INSEDIATIVO		FUNZIONI PREVISTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1543 888 1952 1008"></th> <th data-bbox="1952 888 2181 1008">FUNZIONI</th> <th data-bbox="2181 888 2502 1008">CODICE</th> <th data-bbox="2502 888 2846 1008">% MAX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1543 1008 1952 1123">1) <i>Uso residenziale (UR):</i></td> <td data-bbox="1952 1008 2181 1123">AMMESSO</td> <td data-bbox="2181 1008 2502 1123">1</td> <td data-bbox="2502 1008 2846 1123">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1543 1123 1952 1239">2) <i>Uso produttivo (UP):</i></td> <td data-bbox="1952 1123 2181 1239">NON AMMESSO</td> <td data-bbox="2181 1123 2502 1239">2</td> <td data-bbox="2502 1123 2846 1239">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1543 1239 1952 1354">3) <i>Uso commerciale (UC):</i></td> <td data-bbox="1952 1239 2181 1354">AMMESSO</td> <td data-bbox="2181 1239 2502 1354">3 fatta eccezione per il n. 3.3</td> <td data-bbox="2502 1239 2846 1354" rowspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1543 1354 1952 1470">4) <i>Uso terziario (UT):</i></td> <td data-bbox="1952 1354 2181 1470">AMMESSO</td> <td data-bbox="2181 1354 2502 1470">4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1543 1470 1952 1585">5) <i>Uso agricolo (UA):</i></td> <td data-bbox="1952 1470 2181 1585">NON AMMESSO</td> <td data-bbox="2181 1470 2502 1585">5</td> <td data-bbox="2502 1470 2846 1585">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1543 1585 1952 1701">6) <i>Usi di interesse comune (UIC):</i></td> <td data-bbox="1952 1585 2181 1701">AMMESSI</td> <td data-bbox="2181 1585 2502 1701">6</td> <td data-bbox="2502 1585 2846 1701">Città Pubblica</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1543 1701 1952 1816">7) <i>Usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR):</i></td> <td data-bbox="1952 1701 2181 1816">AMMESSI</td> <td data-bbox="2181 1701 2502 1816">7</td> <td data-bbox="2502 1701 2846 1816">/</td> </tr> </tbody> </table>		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	/	<p>** nel caso di previsione di funzione residenziale, la quota corrispondente dovrà essere scorporata nell'ambito di Brown field corrispondente e previsto da recuperare (Borgo). Tenuto conto che si tratta di ambiti in parte già edificati, saranno possibili gli interventi consentiti dal Piano delle Regole all'art. 36, nella fase transitoria all'attuazione del Piano Attuativo.</p>
	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	/																																

CRITERI INSEDIATIVI	<p>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.</p> <p>Gli interventi previsti nei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione residenziale devono prevedere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">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; <p>Le previsioni sopra indicate sono da considerare quali caratteristiche inderogabili dei nuovi interventi di espansione edilizia e, come tali, non sono assoggettabili a monetizzazione.</p>	PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	SERVIZI	<p>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</p> <p>Realizzazione di opere di compensazione/mitigazione come da schema insediativo</p>
----------------------------	--	-------------------------------------	----------------	---

TAB. 2.1

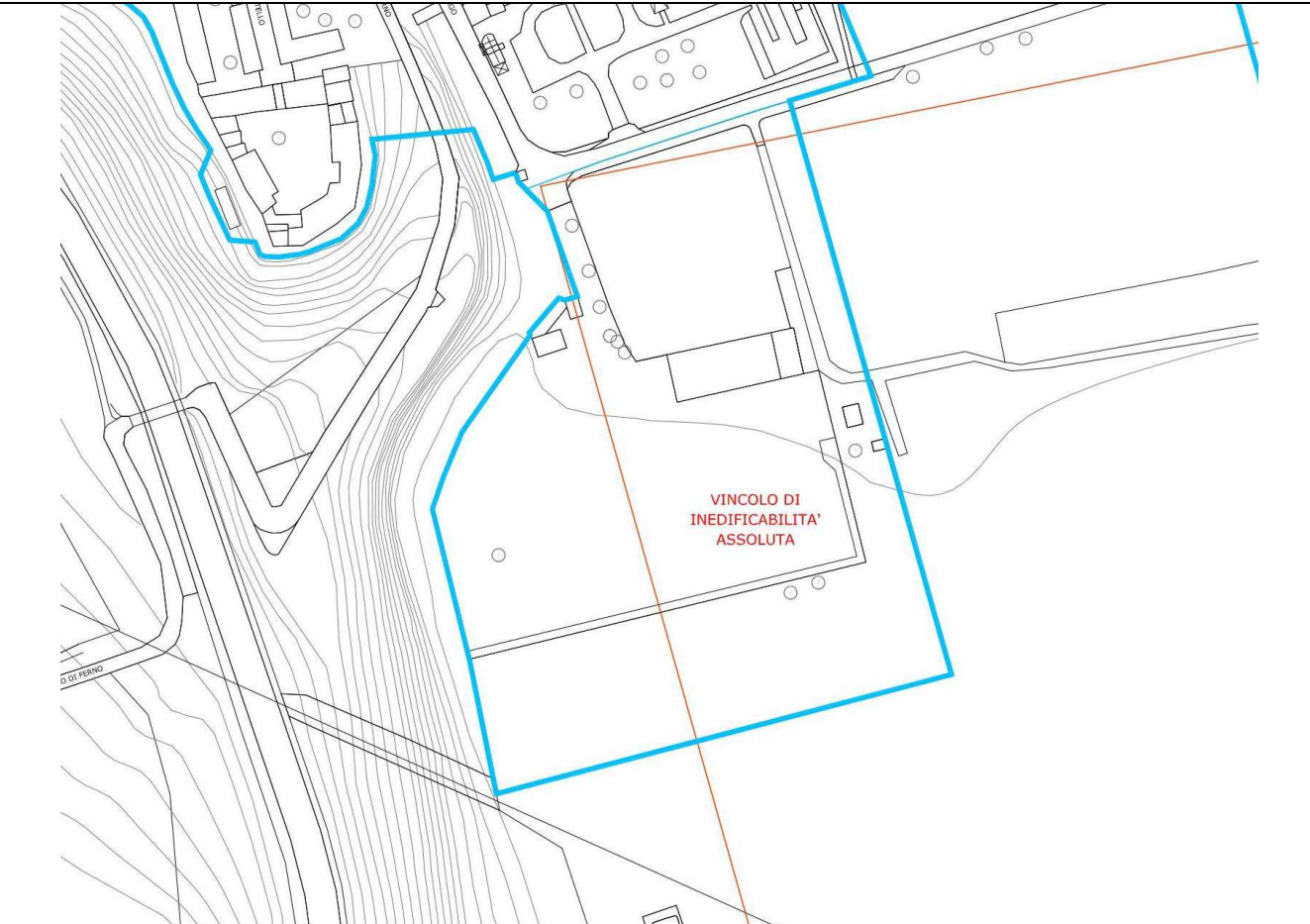
AREA DI TRASFORMAZIONE: AT2
(Ambito di trasformazione ai fini occupazionali ed economici)

INQUADRAMENTO DELL'AREA				DESCRIZIONE	
Inquadramento territoriale	Identificazione ambito	Presenza Fotografica	Parametri urbanistici		
			Superficie Territoriale - St (mq)	33.535	
			Indice proprio (mq/mq)	0,30	
			Indice (gf / bf) (mq/mq)	0,20	
			Indice minimo/massimo (mq/mq)	0,50	
			Città pubblica (gioco/sport/park)		
			Minimo* (mq)	E' possibile la completa monetizzazione	
			H (max) ¹	14 m	
			Ds	10 m dalle strade secondarie e 7,5 m dalla viabilità principale	
			Spm	30 % di St	
			Scop	50 % di St	
			Destinazione d'uso	Si veda Tab. 2.2	
			Classe di fattibilità geologica	2	
			NTA di riferimento	Art. 34/35/36 e 37	
Estratto ambiti agricoli PTCP	Estratto carta di fattibilità	<p>¹ Salvo confrontarsi a quanto contenuto all'art. 12.IC.3 in fase di progettazione esecutiva</p> <p>Zona da conformare a destinazione economico occupazionale.</p> <p>Per quanto riguarda le aree di trasformazione ai fini economici e occupazionali, in considerazione della vicinanza al nucleo antico la progettazione edilizia volumetrica e dell'uso del suolo dovrà adottare la tecnica del "preverdissement", che prevede la messa a dimora delle piante già dalle prime fasi di realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione. In quest'area l'indice di densità territoriale minima di edificazione è di 0,30 mq./mq. e l'indice di zona, cioè il rapporto tra la Slp e la superficie territoriale cioè l'area compresa nel perimetro del piano attuativo, di 0,10 mq./mq. La superficie mancante al raggiungimento dell'indice minimo di edificazione, dovrà essere acquisita mediante diritti provenienti dalle unità minime di intervento del vecchio nucleo. La loro acquisizione 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 per UM) e la nuova edificazione si incrementa di 0,10 mq./mq. per ogni 1.300 mc. di patrimonio edilizio recuperato sino ad un max. di 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, ovvero 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, salvo monetizzazione nella fase attuativa, con i criteri ex art.</p>			

	<p>Estratto rete ecologica PTCP</p> 	<p>Estratto rete ecologica PTR</p> 	<p>46 della LR 12/2005.</p> <p>Strumenti pianificatori sovraordinati Parzialmente escluso dalla zona IC come da PTC del Parco del Ticino, attualmente ricade in parte in zona C2 (zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico). L'area è compresa nella macro-classe F di capacità d'uso del suolo e, secondo il PTCP della Provincia di Varese, ricade parzialmente in ambito agricolo fertile. Inoltre, l'area di trasformazione si sovrappone ad una "fascia tampone" della REP ed è all'interno di un "corridoio primario" della RER. L'area si colloca inoltre nelle immediate vicinanze dello ZPS "Boschi del Ticino".</p> <p>Criticità ambientali L'area non ricade all'interno di alcuna curva isofonica o fascia PAI.</p> <p>Inquinamento acustico L'area ricade all'interno della classe II e, in minima parte, in classe III del piano di classificazione acustica del territorio comunale.</p> <p>Inquinamento luminoso L'area è interessata dalla vicinanza di via Don Andrea Sacconago, assimilabile a strada urbana di quartiere. I nuovi edifici dovranno seguire le nuove norme delineate dal Piano Comunale di Illuminazione redatto da Enel Sole.</p> <p>Note L'ambito è attraversato da un elettrodotto. Ricade all'interno della tutela del depuratore a servizio del "Business Park" e pertanto ai sensi della Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977 è prescritta una fascia di livello assoluto, con vincolo di inedificabilità, non inferiore a 100 metri all'intorno dell'impianto.</p>
--	---	---	---

TAB. 2.2

AREA DI TRASFORMAZIONE: AT2
(Ambito di trasformazione ai fini occupazionali ed economici)

<p>OBIETTIVI</p>							
	<p>SCHEMA INSEDIATIVO</p>						
<p>FUNZIONI PREVISTE</p>			<p>FUNZIONI</p>	<p>CODICE</p>	<p>% MAX</p>		
			<p>1) <i>Uso residenziale (UR):</i></p>	<p>NON AMMESSO</p>	<p>1</p>	<p>/</p>	
			<p>2) <i>Uso produttivo (UP):</i></p>	<p>NON AMMESSO</p>	<p>2</p>	<p>/</p>	
			<p>3) <i>Uso commerciale (UC):</i></p>	<p>AMMESSO</p>	<p>3 fatta eccezione per il n. 3.3</p>	<p>100%</p>	
			<p>4) <i>Uso terziario (UT):</i></p>	<p>AMMESSO</p>	<p>4</p>		
			<p>5) <i>Uso agricolo (UA):</i></p>	<p>NON AMMESSO</p>	<p>5</p>	<p>/</p>	
			<p>6) <i>Usi di interesse comune (UIC):</i></p>	<p>NON AMMESSI</p>	<p>6</p>	<p>/</p>	
			<p>7) <i>Usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR):</i></p>	<p>NON AMMESSI</p>	<p>7</p>	<p>/</p>	
<p>Tenuto conto che si tratta di ambiti in parte già utilizzati per attività esistenti, saranno consentiti gli interventi ammessi dal Piano delle Regole all'art. 36 nella fase transitoria all'attuazione del Piano Attuativo.</p>							

CRITERI INSEDIATIVI		PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	SERVIZI	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
---------------------	--	------------------------------	---------	--