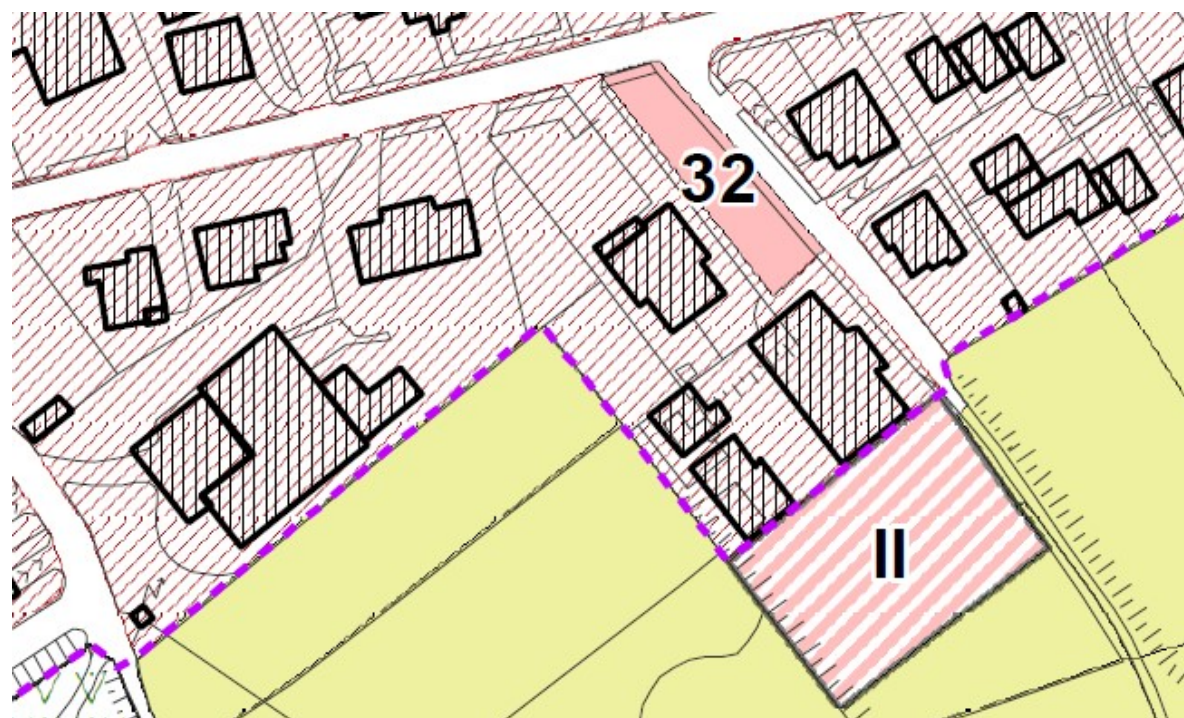


Area di trasformazione urbanistica denominata "II"

Tale area è costituita da 2 comparti non contigui, di cui il comparto "II" destinato a nuova edificazione, e il comparto "32" destinato a nuovo parcheggio pubblico in cessione al Comune, a servizio del settore sud del territorio comunale.

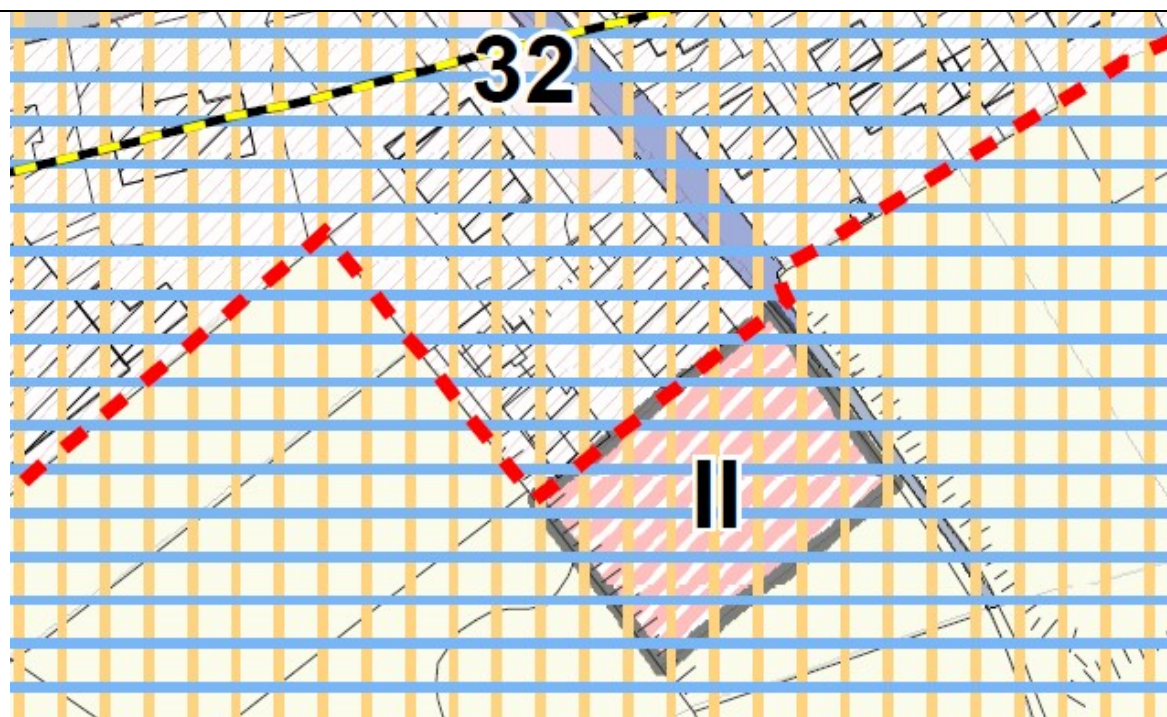


ESTRATTO FOTO AEREA	
OBIETTIVI PRELIMINARI	Si tratta di una zona prativa, indicata dal PTCP della Provincia di Varese come area agricola fertile F, moderatamente estesa ed interclusa tra aree boscate e assi viari sovralocali, individuata entro l'area pianeggiante di fondovalle del Comune. Gli obiettivi dell'area di trasformazione sono: 1) Trasformazione in zona residenziale; 2) Definizione morfologica del margine edificato rispetto all'intorno, con particolare attenzione alla definizione del margine del settore sud; 3) Particolare attenzione alle connessioni infrastrutturali a servizio dell'area; 4) Attuazione degli obblighi di convenzione, ivi compreso il parcheggio di previsione extracomparto;
DATI QUANTITATIVI	La superficie complessiva interessata dal P.A. II è pari a (Superficie territoriale - St* da verificare con rilievo topografico) 1.660 mq. Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento.

PEREQUAZIONE	Per le presenti aree di trasformazione non è prevista perequazione con altri ambiti di trasformazione
FUNZIONI AMMESSE	Le destinazioni d'uso ammesse sono: Funzioni residenziali e quelle ad esse complementari e con esse compatibili (commerciale-esercizi di vicinato per un max di 150m di superficie di vendita, artigianale di servizio, direzionale e terziaria minuta, ricovero di autovetture, servizi di interesse generale);
PARAMETRI, INDICI	L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: R.c.: 30% It : 0,8 mc/mq D.s.: 5,00 m minima; H max: 9,5 m all'intradosso del tetto. Stima popolazione potenziale insediabile dalla capacità di P.A.: Si calcola come rapporto tra 1.328 mc totali delle aree, suddivisi per 150 mc/ab: risultano 8 abitanti potenzialmente insediabili.

- 1) Nell'attuazione degli interventi del P.A. si applicano le **disposizioni degli artt. 12, 13, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e le indicazioni e prescrizioni del presente DP**, contenute nelle schede delle aree di trasformazione urbanistica.
- 2) L'inoltro al Comune del progetto di P.A. è subordinato alla **presentazione di un progetto preliminare piani volumetrico** degli interventi previsti, corredato dalla proposta di schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto proponente.
- 3) **La consistenza effettiva e la posizione** sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare piani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche.
- 4) Rispetto dei **vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici**;
- 5) Le **caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati** e la sistemazione delle aree di pertinenza devono essere coerenti con il tessuto territoriale, con i vincoli e le caratteristiche geomorfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- 6) Ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la **possibilità di ampliamento** "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti eventualmente previste dal Piano;

OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI	1) L'intervento denominato PA II è costituito da 2 sub-ambiti non contermini, ovvero l'ambito II con previsione residenziale, e la nuova area a servizi n.32, con previsione di nuovo parcheggio pubblico utile a soddisfare la necessità riscontrata lungo la via A. Diaz in prossimità delle scuole. Si prevede pertanto una dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da realizzarsi e cedere al Comune, o da monetizzare esclusivamente ove ritenuto necessario dall'Amministrazione, in quantità non inferiore all'area cartograficamente individuata quale servizio n. 32, da destinarsi a parcheggio pubblico; 2) L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. è subordinata alla obbligatoria esecuzione di opere di drenaggio e di canalizzazioni idonee allo smaltimento delle acque meteoriche e di falda qualora lo Studio Geologico comunale individuasse tale necessità. 3) Tra le opere di urbanizzazione si prevede l'idonea realizzazione di accessi infrastrutturali a servizio dell'area, con messa in sicurezza di eventuali intersezioni con assi stradali già esistenti.
COMPENSAZIONE AMBIENTALE	Gli interventi ammessi vengono assoggettati al pagamento degli oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali.



Classi di fattibilità Classi di sismicità Vincoli individuati dallo studio geologico

