

SCHEDA: AT_02_12140

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Superficie Territoriale - St (mq)</i>	33.535
<i>Indice proprio (mq/mq)</i>	0,30
<i>Indice (gf/bf) (mq/mq)</i>	0,20
<i>Indice minimo/massimo (mq/mq)</i>	0,50
<i>Abitanti insediabili (max)</i>	95
<i>Città pubblica (gioco/sport/park)</i>	
<i>Minimo (mq)</i>	E' possibile la completa monetizzazione
<i>H (max) ¹</i>	14 m
<i>¹ Salvo confrontarsi a quanto contenuto all'art. 12.IC.3 in fase di progettazione esecutiva</i>	
<i>Ds</i>	10 m dalle strade secondarie 7,5 m dalla viabilità principale
<i>Spm</i>	30 % di St
<i>Spm</i>	50 % di St
<i>Destinazione d'uso</i>	Si veda Tab. 2.2
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>NTA di riferimento</i>	Art. 34/35/36/37

Zona da conformare a destinazione economico occupazionale.

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 S_{lp} 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. 46 della LR 12/2005.

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".

Criticità ambientali

L'area non ricade all'interno di alcuna curva isofonica o fascia PAI.

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.

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.

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.

FUNZIONI PREVISTE

FUNZIONI		CODICE	% MAX
1) <i>Uso residenziale (UR):</i>	NON AMMESSO	1	/
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>	NON AMMESSI	6	/
7) <i>Usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR):</i>	NON AMMESSI	7	/
<i>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.</i>			

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