

MORFO-TIPOLOGIA DEL PROGETTO:

Si tratta di un'area prativa e boschiva, priva di rilevanza dal punto di vista agricolo e di modesta rilevanza dal punto di vista della continuità della rete ecologica, con elevata accessibilità infrastrutturale (si trova lungo la S.P.61) e localizzata su un'area adiacente al tessuto edilizio pre-esistente, che il Comune di Cremenaga indica come Tessuto Edilizio Consolidato (TUC).

Gli obiettivi dell'area di trasformazione sono:

- 1) Trasformazione in zona industriale – artigianale;
- 2) Definizione morfologica del margine edificato a est;
- 3) Individuazione di una connessione ecologica con il sistema del verde identificato nel Documento di Piano, con particolare attenzione alla fascia di rispetto del corso d'acqua identificato come VA 056-04 dallo studio del reticolo idrografico minore, e alla continuità del verde boschivo a sud dell'area;
- 4) Riqualificazione del fronte lungo la S.P.61, con particolare attenzione all'impatto ambientale derivante dall'interazione tra l'infrastruttura e l'area di trasformazione prevista;
- 5) Attuazione degli obblighi di convenzione;

SPECIFICHE ESIGENZE DI INFRASTRUTTURAZIONE E SERVIZI:

1) Si prevede una dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 20% della superficie territoriale edificabile, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile. Si rimanda alla Normativa Regionale e Statale di riferimento;

2) L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. 1 è subordinata alla obbligatoria esecuzione di opere di drenaggio e di canalizzazioni idonee allo smaltimento delle acque meteoriche e di falda.

Il P.A. 1 si localizza in aderenza alla S.P.61 che attraversa il Comune di Cremenaga.

Attualmente risulta un'area parzialmente boschiva all'interno della quale è presente una strada locale che dalla S.P.61 conduce all'unico edificio presente all'interno del P.A., e per il quale le prescrizioni della presente scheda indicano che "deve in ogni caso essere conservato l'edificio con destinazione d'uso agricola presente all'interno dell'area oggetto di intervento, elemento di pregio per il sistema agricolo e del patrimonio naturalistico e paesaggistico".

CRITICITA': dal punto di vista infrastrutturale il primo elemento di criticità è rappresentato dall'infrastruttura S.P.61, il cui rilevante traffico automobilistico deve essere attentamente valutato in sede di presentazione del progetto di P.A.

Inoltre ai sensi dell'Art.8 della L.Q. 447/95 per la tutela dell'inquinamento acustico, vige l'obbligo di presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni del DGR 7/8313 artt.4,5 del 08/03/02;

POTENZIALITA': l'area del P.A. presenta rilevante accessibilità all'infrastruttura portante del Comune (S.P.61), e localizzandosi all'esterno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) non interferisce con l'urbanizzato esistente. La destinazione produttiva deve essere realizzata in ogni caso secondo le disposizioni del paragrafo "prescrizioni" della presente scheda, che individuano strategie urbanistiche atte a mitigare l'impatto delle future previsioni nei confronti del sistema ambientale e dell'edificato esistente, nonché a individuare un sistema infrastrutturale che si integra con la maglia esistente, ottimizzando i parametri di funzionalità e sicurezza.

INDICAZIONI PROGETTUALI: il progetto di P.A. deve porre particolare attenzione agli accessi all'area rispetto alla S.P.61, per evitare situazioni di pericolo legate al traffico elevato della suddetta infrastruttura, di cui si sottolinea la presenza di un tratto curvilineo in corrispondenza dell'area di trasformazione stessa.

Deve inoltre essere garantita l'accessibilità all'edificio con destinazione d'uso agricola presente all'interno dell'area.

Deve infine essere presentata la documentazione di previsione di impatto acustico.

INDICAZIONI TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO:

Piano Attuativo

CRITERI DETTAGLIATI DI INTERVENTO PER UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO:

- 1) Trasformazione in zona industriale – artigianale;
- 2) Definizione morfologica del margine edificato a est;
- 3) Individuazione di una connessione ecologica con il sistema del verde identificato nel Documento di Piano, con particolare attenzione alla fascia di rispetto del corso d'acqua identificato come VA 056-04 dallo studio del reticolo idrografico minore, e alla continuità del verde boschivo a sud dell'area;
- 4) Riqualificazione del fronte lungo la S.P.61, con particolare attenzione all'impatto ambientale derivante dall'interazione tra l'infrastruttura e l'area di trasformazione prevista;
- 5) Attuazione degli obblighi di convenzione;

CRITERI DI NEGOZIAZIONE:

Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento.

I diritti edificatori da perequare devono essere reperiti mediante:

- 1) trasferimento di mq da aree di proprietà comunale con destinazione d'uso a servizi pubblici e/o di uso pubblico mai realizzati dall'Amministrazione;

2) trasferimento di mq da aree di proprietà privata con destinazione d'uso a servizi pubblici e/o di uso pubblico mai realizzati;

La superficie complessiva interessata dal P.A.2 è pari a 8.595 mq, sottratti ad una zona prativa, indicata dal PTCP della Provincia di Varese come area agricola poco fertile PF.

Viene indicata un'area di compensazione ambientale in riferimento a tale trasformazione urbanistica, identificata nella tavola N°15 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano come "ex area NAD - Nucleo Attrezzato Direzionale e Commerciale".

Tale area non è mai stata realizzata, e viene pertanto riconvertita in area boschiva per una superficie pari a 16.440 mq totali.

Tale Nucleo Attrezzato Direzionale e Commerciale (NAD) prevedeva 12.300 mq di superficie direzionale e commerciale (su un totale di 13.540 mq), con obbligo di realizzazione del 20% della superficie come area a servizi pubblici, monetizzabile fino alla quota del 10% prevista per i Comuni Montani. I rimanenti 1.240 mq prevedevano un'area di rispetto dei corsi d'acqua.

PARAMETRI EFFICIENZA ENERGETICA:

In tutti gli interventi devono essere impiegate tipologie costruttive e tecnologie di

contenimento dei consumi energetici producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita ai

fabbricati esistenti e a quelli di nuova costruzione nei comparti, e realizzati impianti di

produzione di energia mediante utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

NORME DI SALVAGUARDIA:

Nell'attuazione degli interventi del P.A.1 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.

L'inoltro al Comune del progetto di P.A. è subordinato alla presentazione di un

progetto preliminare plani volumetrico degli interventi previsti, corredato dalla proposta di schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto proponente.

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 plani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni

comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote

altimetriche.

Rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;

Per ogni insediamento di natura produttiva artigianale dovrà essere dimostrata la mancanza di nocività per l'ambiente (emissioni solide, liquide e aeriformi e rumorosità), con riferimento alla normativa Regionale e Statale in materia nonché al parere della A.S.L. competente. Il requisito della effettiva non nocività per l'ambiente, anche conseguita a mezzo di opportuni accorgimenti tecnici, è la condizione primaria per l'autorizzabilità di ciascun insediamento produttivo, ancorchè l'attività sia classificata insalubre dalle Norme vigenti. Sono fatte salvo a tale proposito le competenze A.S.L.;

Le aree di ampliamento artigianali contigue ad aree residenziali dovranno garantire, in sede di stesura del P.A., una fascia di rispetto adibita a verde alberato;

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 geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;

Ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum"