

MORFO-TIPOLOGIA DEL PROGETTO:

Si tratta di una zona prativa, indicata dal PTCP della Provincia di Varese come area agricola poco fertile PF, di modesta rilevanza dal punto di vista agricolo e della continuità della rete ecologica, con elevata accessibilità infrastrutturale (si trova lungo la S.P.61) e localizzata su un'area interstiziale rispetto al Tessuto Edilizio Consolidato (TUC) del territorio comunale.

Gli obiettivi dell'area di trasformazione sono:

- 1) Trasformazione in zona residenziale;
- 2) Definizione morfologica del margine edificato rispetto all'intorno;
- 3) 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;
- 4) Attuazione degli obblighi di convenzione;
- 5) Individuare un'adeguata compensazione ambientale in riferimento al consumo di suolo che l'area di trasformazione produce;

SPECIFICHE ESIGENZE DI INFRASTRUTTURAZIONE E SERVIZI:

Il P.A. 2 si localizza in aderenza alla S.P.61 che attraversa il Comune di Cremenaga.

Attualmente risulta un'area prativa che si affaccia un tratto rettilineo della suddetta S.P.61.

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.

POTENZIALITA': l'area del P.A. presenta rilevante accessibilità all'infrastruttura portante del Comune (S.P.61), essendo localizzata in posizione centrale rispetto all'urbanizzato esistente (si configura come un completamento del tessuto urbanizzato). La realizzazione dell'area è subordinata in ogni caso alle 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.

Il sistema infrastrutturale interno al P.A. deve in ogni caso integrarsi con la maglia stradale 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, che nel punto di accesso all'area presenta un rettilineo con relativi pericoli legati alla velocità degli autoveicoli.

INDICAZIONI TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO:

Piano Attuativo

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

- 1) Rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;

2) 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.;

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

CRITERI DI NEGOZIAZIONE:

L'area corrispondente al P.A.2 risulta essere area agricola Fertile del PTCP di Varese. Viene pertanto individuata un'area di compensazione agricola sita all'interno del territorio comunale, sulla quale è presente l'unica azienda agricola di Cremenaga.

Tale zona, che l'ultimo PRG comunale individuava come zona boschiva, non è compresa attualmente nelle aree agricole individuate dal PTCP.

L'area indicativa è 8.500 mq.

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:

1) Nell'attuazione degli interventi del P.A.2 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) 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.

3) 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.

4) 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. 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.

5) Rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;

6) 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.;

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

8) 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;

9) 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;