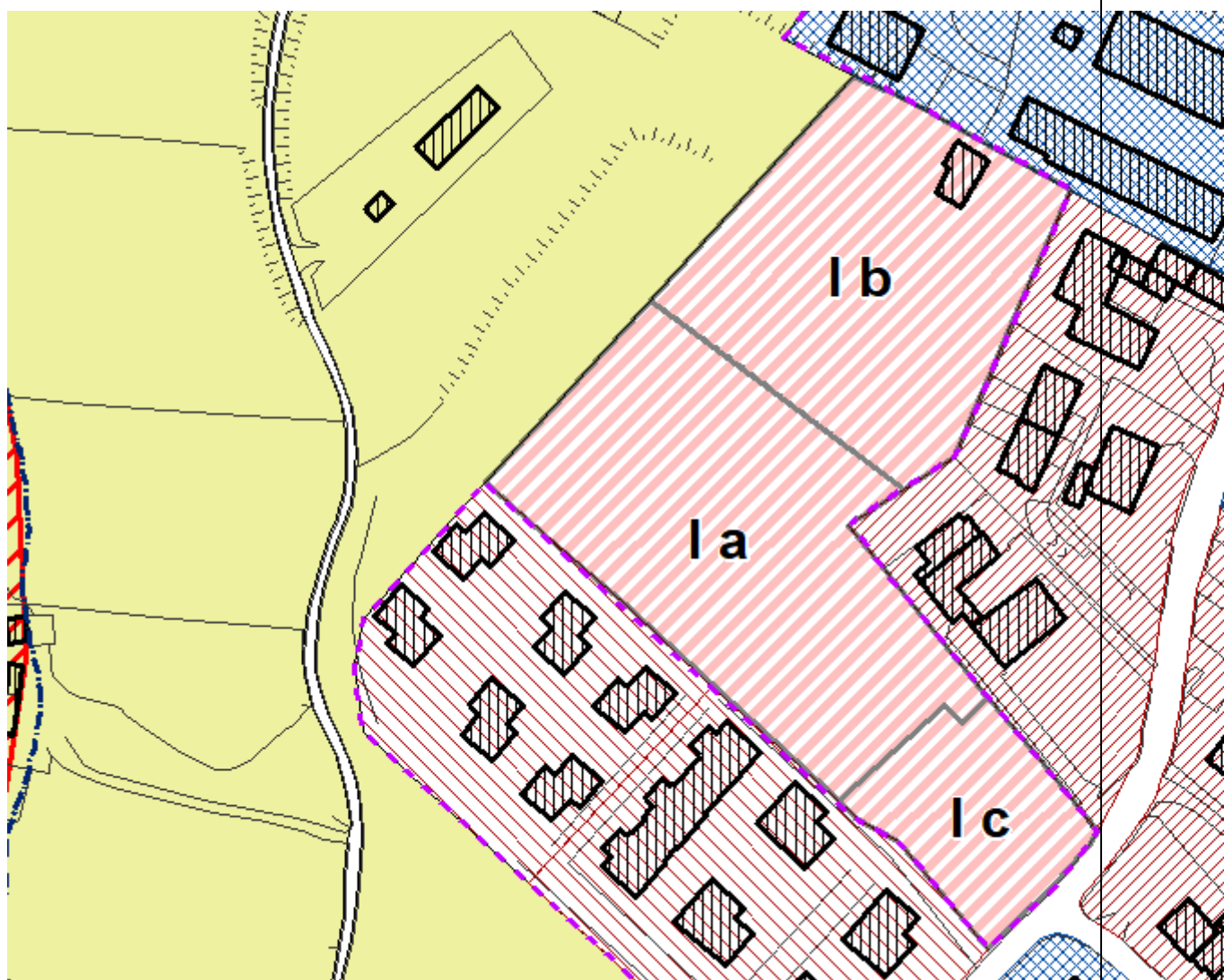


Area di trasformazione urbanistica denominata "la", "lb", "lc"

Tali aree vengono individuate in una stessa scheda, la presente, in quanto pur rimanendo distinte e separate sono da intendersi, nel complesso, come disegno unitario strategico per una nuova morfologia del territorio e ridisegno del limite urbano verso ovest.





Si tratta di una zona prativa, indicata dal PTCP della Provincia di Varese come area agricola fertile F, compresa nell'area pianeggiante di fondovalle e morfologicamente interclusa con l'urbanizzato esistente, e dunque strategicamente idonea per uno sviluppo dell'urbanizzato legato alle previsioni di crescita demografica del Comune. Viene inoltre indicata nelle strategie di Piano come "limite" dell'urbanizzato, individuando a ovest un corridoio ecologico da preservare, e a sud un varco nel territorio agricolo da preservare.

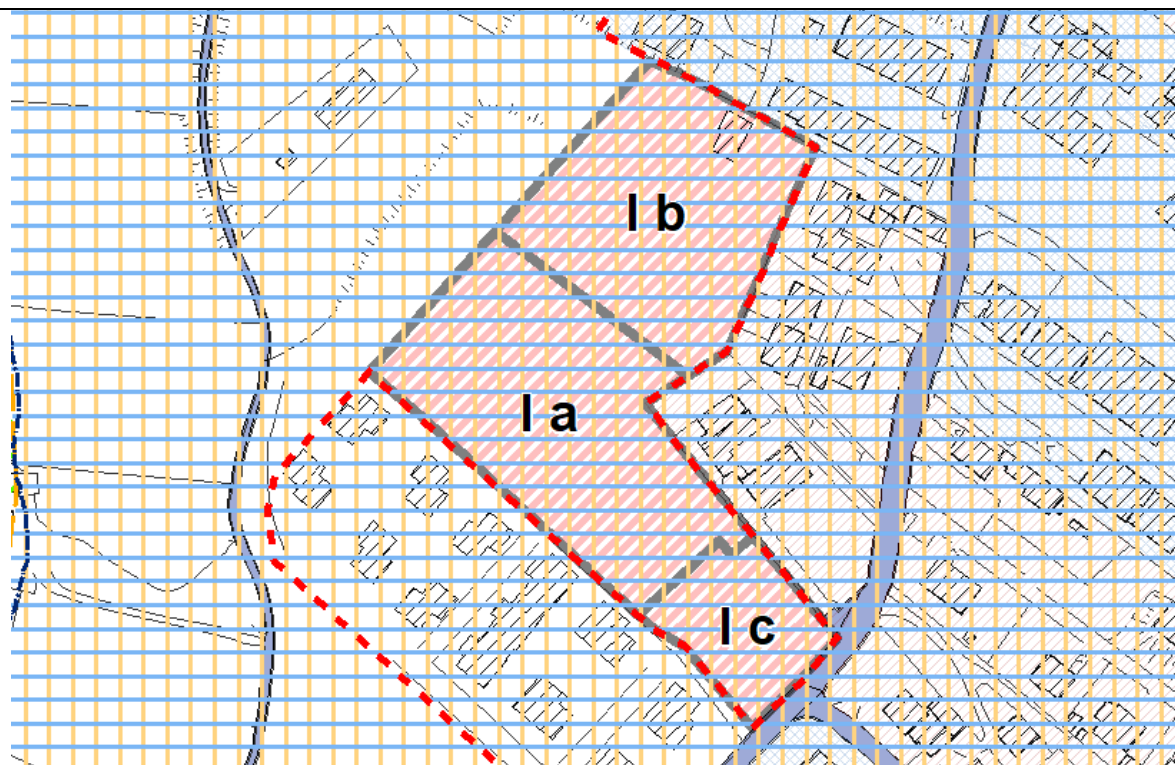
Gli obiettivi dell'area di trasformazione sono:

- 1) Trasformazione in zona residenziale;
- 2) Definizione morfologica del margine edificato rispetto all'intorno;
- 3) Particolare attenzione alle connessioni infrastrutturali a servizio dell'area;
- 4) Attuazione degli obblighi di convenzione;

DATI QUANTITATIVI	La superficie complessiva interessata dal P.A. I è indicativamente pari a (Superficie territoriale - St* da verificare con rilievo topografico) 12.586 mq, di cui: Ia 5.827 mq; Ib 4.911; Ic 1.848 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.c.: 5,00 m; Il P.A, le previsioni piani volumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante; 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 12.586 mc totali delle aree, suddivisi per 150 mc/ab: risultano 83 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) 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 piani 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.
- 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 di ampliamento artigianali 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 geomorfologiche, 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;

OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI	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. 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.
COMPENSAZIONI	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

2A	Z1A	Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 metri / isocrona
2B	Z1C	Area di frana allo stato attivo
3A	Z2	Pericolosità elevata di esondazione
3B	Z4A	Limite area di conoide attiva
3C	Z4B	Limite area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)
3D	Z4C	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 4 e 10 metri
4A	Z5	
4B		
4C		
4D		

Coerentemente con le previsioni e le valutazioni di sostenibilità economica del Piano l'avvio della fase di attuazione dell'area di trasformazione dovrà verificarsi entro:

si rimanda al capitolo 12.d "Monitoraggio delle azioni di Piano"

