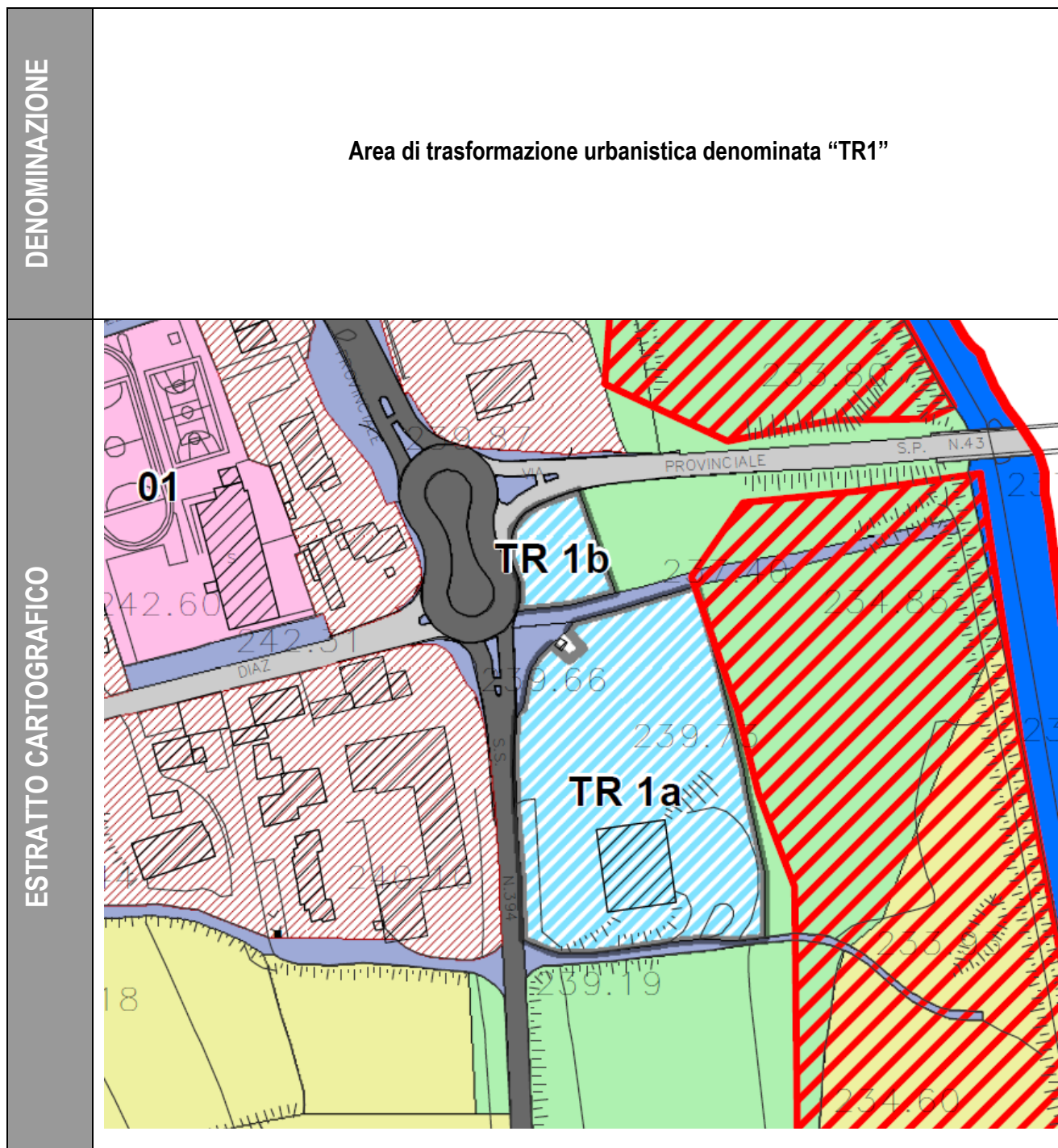


11.b Area di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI MESENZANA
Provincia di Varese

ESTRATTO FOTO AEREA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO

COMUNE DI MESENZANA

Provincia di Varese

OBIETTIVI PRELIMINARI	Si tratta di una zona già edificata, indicata nel precedente piano regolatore in parte come zona a destinazione produttiva e in minor parte come zona a destinazione residenziale, su cui sono presenti strutture a destinazione d'uso produttive e un'abitazione. E' un'area priva di rilevanza dal punto di vista agricolo e dal punto di vista della continuità della rete ecologica (ad ovest confina con il corridoio ecologico individuato, di cui rappresenta già allo stato elemento urbanizzato di margine). Presenta un'elevata accessibilità infrastrutturale (è situata ad est della S.S. 394). Gli obiettivi dell'area di trasformazione sono: 1) Trasformazione in zona industriale - artigianale; 2) Definizione morfologica del margine edificato rispetto all'intorno, con particolare attenzione alla definizione dei margini del corridoio ecologico identificato ad est dell'area; 3) Riqualificazione del fronte lungo la S.S.394, con particolare attenzione all'impatto ambientale derivante dall'interazione tra l'infrastruttura e l'area di trasformazione prevista; 4) Stipulazione di convenzioni separate per l'ambito TR1a e per l'ambito TR1b, la cui loro attuazione deve risultare indipendente l'una dall'altra; 5) Attuazione degli obblighi delle rispettive convenzioni.
DATI QUANTITATIVI	La superficie complessiva interessata dalla TR1a è pari a (Superficie territoriale - St* da verificare con rilievo topografico) 6.676 mq, di cui: Superficie territoriale edificabile: 4.934 mq Superficie territoriale minima non edificabile: 1.742 mq, indicativamente riferita alla fascia di rispetto della S.S. 394. La superficie complessiva interessata dalla TR1b è pari a (Superficie territoriale – St* da verificare con rilievo topografico) 793 mq, di cui: Superficie territoriale edificabile: 550 mq Superficie territoriale minima non edificabile: 243 mq, indicativamente riferita alla fascia di rispetto della S.S. 394. L'attuazione dei due settori TR1a e TR1b individuati dalla presente scheda verrà processata separatamente, con specifica Convenzione, con attenzione al disegno d'insieme dell'intero Ambito. Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO

COMUNE DI MESENZANA

Provincia di Varese

PEREQUAZIONE	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;
FUNZIONI AMMESSE	Le destinazioni d'uso ammesse sono: Funzioni produttive e quelle ad esse complementari e con esse compatibili; Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al Titolare o al custode, avente Superficie Lorda di Pavimento (Slp) complessiva non superiore a 120 mq. In ogni caso la Slp complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50% della Slp dell'unità produttiva;
PARAMETRI, INDICI	L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: R.c.: 40% D.c.: 5,00 m; 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 TR1, salvo convenzione con il confinante; D.s.: 5,00 m minima; D.e.: 10,00 m minima o in aderenza nei casi consentiti; Distanza con fabbricati civili: minimo 10,00 m, gli interspazi risultanti dovranno essere alberati. Il P.A., tramite specifiche previsioni piani volumetriche, potrà stabilire distanze inferiori. H max TR1a: 7,00 m, esclusi impianti tecnologici. H max TR1b: 2 piani fuori terra.

- 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;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO

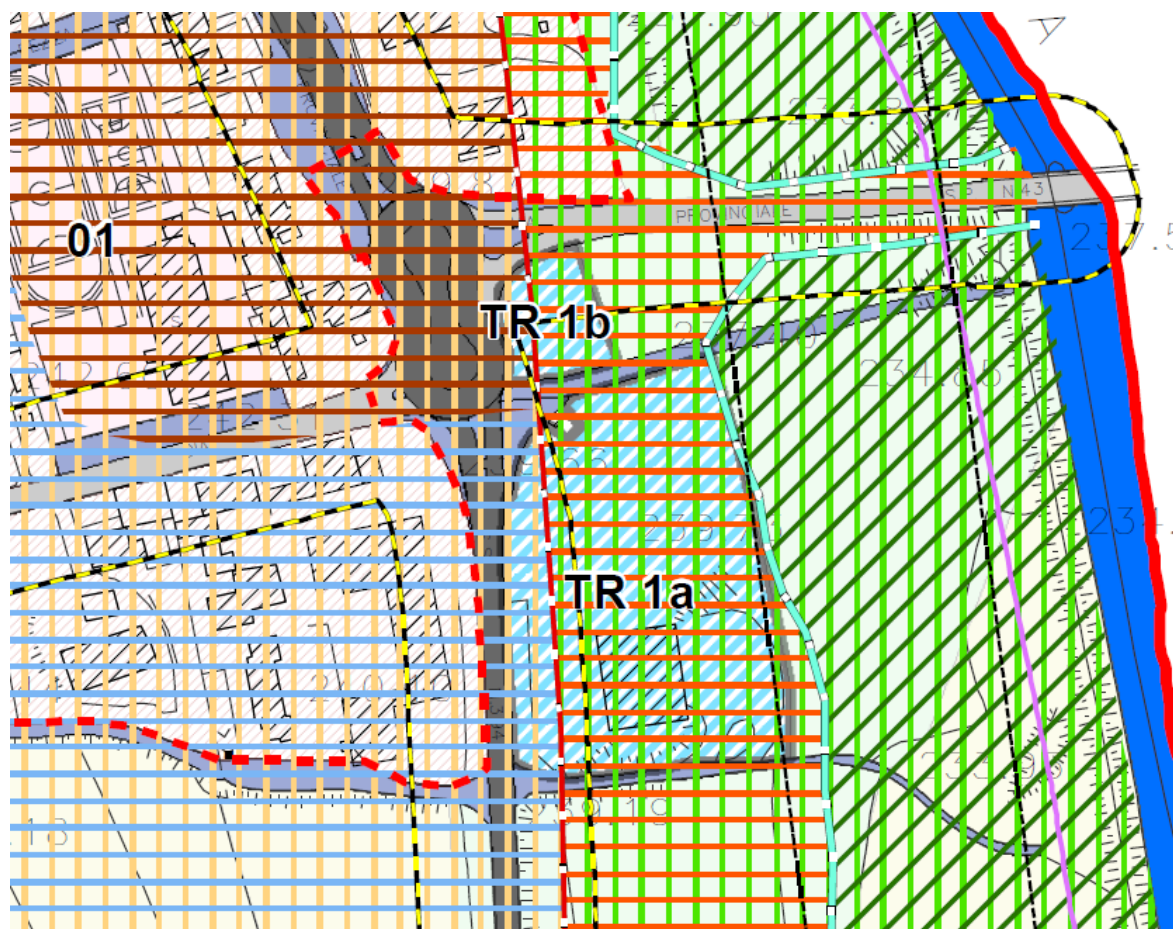
COMUNE DI MESENZANA

Provincia di Varese

PRESCRIZIONI	10) Gli interventi di scavo e movimento terra eventualmente da effettuarsi nell'ambito del TR1 sono soggetti a comunicazione preventiva presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, dato che nel Comune di Mesenzana sono presenti segni storici di epoca medievale (ad es. torre in centro storico risalente al X secolo), affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui la Soprintendenza lo riterrà opportuno.
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 TR1 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) La regolazione degli accessi e lo studio della viabilità a servizio dell'area devono avvenire in conformità con quanto richiesto dagli enti preposti (ANAS, Provincia di Varese)
COMPENSAZIONE AMBIENTALE	Gli interventi ammessi vengono assoggettati al pagamento degli oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI MESENZANA
Provincia di Varese

FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA



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		

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO

COMUNE DI MESENZANA

Provincia di Varese

PREVISIONI DI
REALIZZAZIONE

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"