

5.2 Ambito di Trasformazione Tr.2

DENOMINAZIONE	Ambito di trasformazione numero: Tr.2 Da realizzarsi mediante Pianificazione Attuativa	TITOLO	PRIVATO ☒ PUBBLICO ☐
ESTRATTO FOTO AEREA			

LOCALIZZAZIONE

Ambito di trasformazione dell'Ambiente n° 4



TRASFORMAZIONE

NUOVA PREVISIONE COMPORTANTE
CONSUMO DI SUOLO AGRO-BOSCHIVO

AREA EDIFICABILE DEL PIANO
REGOLATORE MAI REALIZZATA (*)

AREA EDIFICATA DA RIQUALIFICARE
/ AREA DISMESSA DA RECUPERARE

(*) ridotta rispetto al PRG



ESTRATTO CARTOGRAFICO

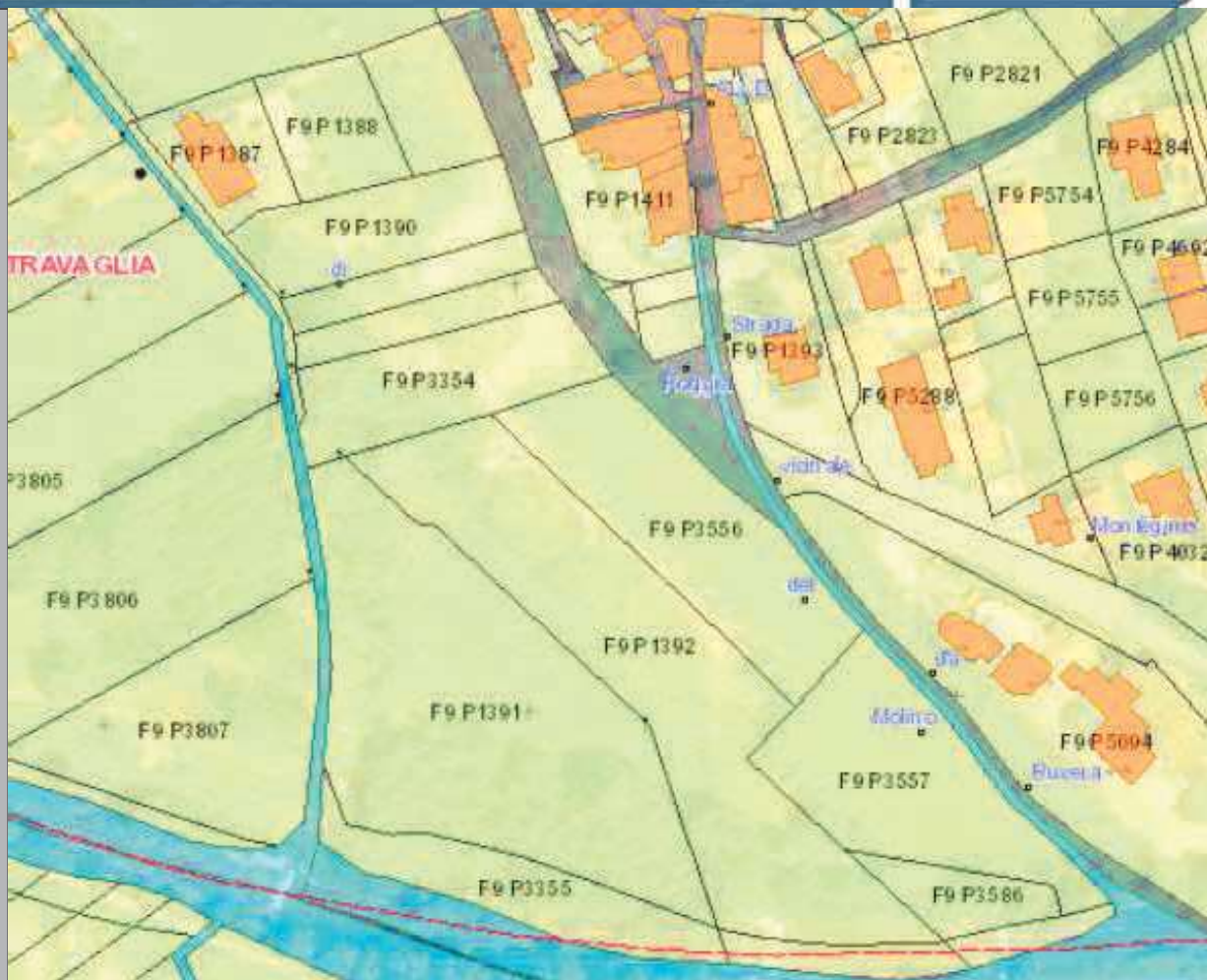


corridoio ecologico individuato dalla Provincia



Ambiti di trasformazione

ESTRATTO CATASTALE



DESCRIZIONE

Si tratta di un'area pianeggiante prativa, localizzata a ridosso del nucleo abitato località "Riviera", lungo la via Margorabbia. Confina a est con lotti residenziali appartenenti al tessuto residenziale definito "sistema urbanizzato a pettine", caratterizzato da nuclei di antica formazione e nuclei di piu' recente urbanizzazione che si innestano "a pettine" lungo l'infrastruttura via Margorabbia, generando un'alternanza di pieni e vuoti netta e riconoscibile.

OBIETTIVI

Realizzazione di un Piano attuativo a destinazione principalmente produttiva, commerciale, terziaria, diminuendo il consumo di suolo rispetto alle previsioni di Piano regolatore nella suddetta area;

Definizione morfologica del margine edificato a sud rispetto all'intorno, con particolare attenzione al corridoio ecologico che si individua ad ovest dell'area, lungo la Piana del Margorabbia.

Creazione di un tessuto edificato che mantenga le caratteristiche morfologiche proprie del sistema urbanizzato a pettine, e che si configuri come elemento urbano di definizione dei confini del corridoio ecologico ad ovest;

DESTINAZIONI D'USO

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Produttivo, commerciale, terziario e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare (rif. Articolo 6 "destinazione d'uso urbanistica principale" delle N.A. del Piano delle Regole):

6.2b Attività industriali e artigianali

6.2c Attività terziarie

6.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al Titolare o al custode, anche con fabbricato indipendente, avente Slp complessiva non superiore a mq.150. In ogni caso la Slp complessiva dell'abitazione non potrà superare il 30% della Slp dell'unità produttiva.

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Ogni altra destinazione d'uso citata dall' Articolo 6 "destinazione d'uso urbanistica principale" delle N.A. del Piano delle Regole

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN QUANTITA' MINIMA PARI A 20% DELLA SLP DELL'AMBITO.

In alternativa possono essere realizzate funzioni diverse, che siano compensate dalla realizzazione di opere di interesse pubblico da realizzarsi anche all'esterno dell'Ambito di trasformazione, purchè ad esso funzionalmente collegate. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le tipologie di edilizia residenziale sociale. Tale differente articolazione del Piano Attuativo è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

NON SI PREVEDE OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Parcheggi pertinenziali:

Per gli interventi di nuova costruzione è richiesto il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali pari a 1 mq per ogni 5 mq di Slp, compresi spazi di manovra.

Cessione complessiva:

20% della St, da destinare a parco urbano territoriale utile a valorizzare e ottimizzare la fruizione del contermino brano agroboschivo.

Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento, da verificare con rilievo topografico.

Onere qualitativo complessivo richiesto:

Realizzazione di un fabbricato ad uso presidio medico e/o servizi di interesse comunale con sup. coperta max 80 mq. Lo stesso potrà essere localizzato anche esternamente al comparto del P.A., su aree pubbliche o individuate con vincolo di area pubblica dal Piano, ovvero monetizzato.

L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. è subordinata alla obbligatoria esecuzione di studi ed opere esplicitamente richiesti dalle NTA dello studio geologico.

Viene chiesta particolare attenzione al tratto stradale di via Margorabbia adiacente al P.A: deve essere in particolare garantita l'ottimizzazione dei flussi di traffico, anche in funzione delle previsioni di aumento del traffico veicolare, in modo tale che gli accessi di previsione all'area non causino criticità sulla citata via.

La superficie territoriale complessiva interessata dall'Area di Trasformazione è pari a:

St: 13.700 mq

R.c.: 40%, da attuarsi esternamente al corridoio ecologico individuato.

D.c.: 5 m.

D.s.: 5,00 m, salvo indicazioni più restrittive del codice della strada;

D.e: 10 m o in aderenza nei casi consentiti; Distanza dai fabbricati civili: 10 m, gli interspazi risultanti dovranno essere alberati.

H edificio: 10,5 m

In ogni momento può essere presentata la geometria dei lotti funzionali, realizzabili nell'ambito in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

Vincoli:

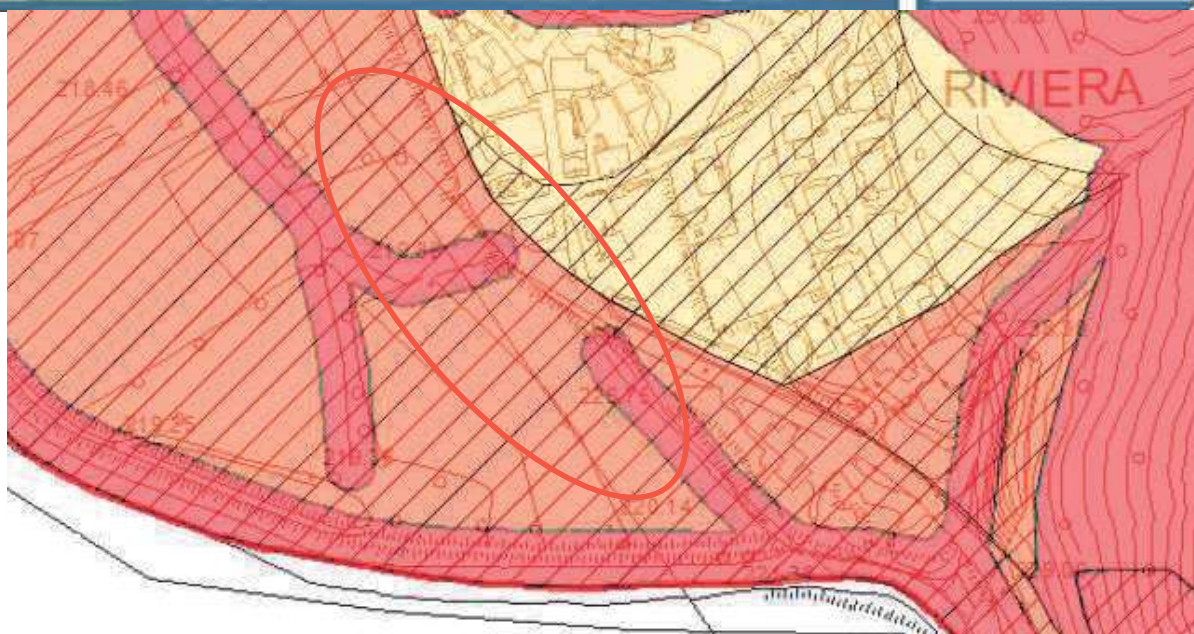
Deve essere verificata in sede progettuale l'eventuale fascia di rispetto reale generata dall'elettrodotto TERNA.

Rete ecologica:

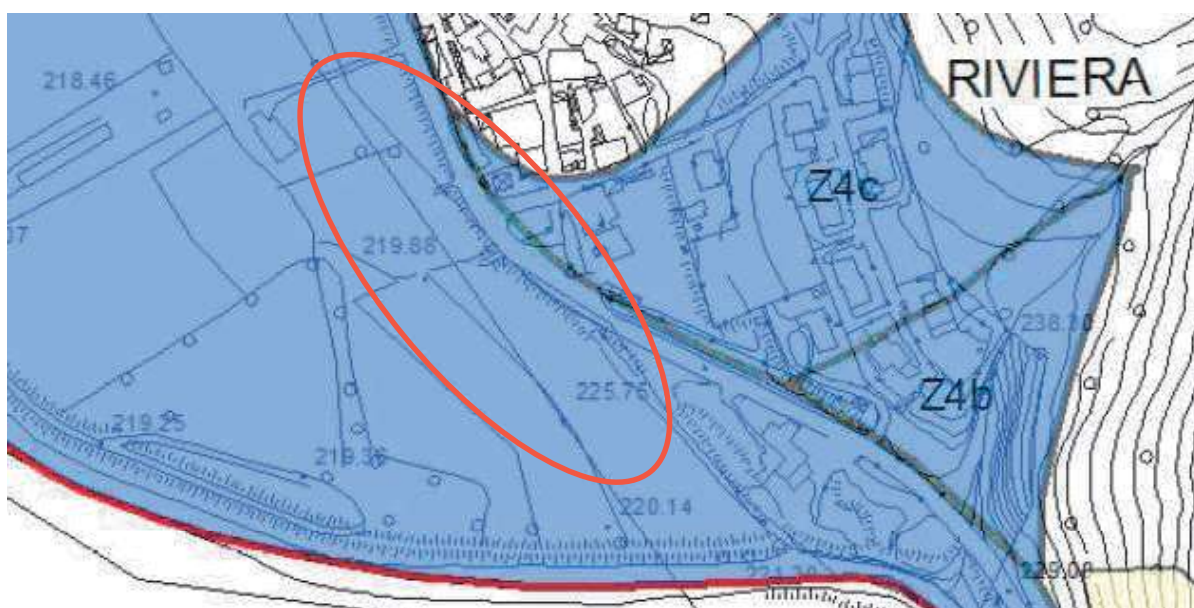
In coerenza con le indicazioni di Provincia di Varese (All.A al Decreto Dirigenziale n. 186/2019) in corrispondenza del corridoio ecologico individuato nella cartografia del Piano delle Regole (tavv. "Reg.3A-3B-3C-3D Azzonamento PGT") deve essere garantito il libero transito faunistico da e verso il Margorabbia, con divieto di realizzazione di manufatti (fabbricati, recinzioni, manufatti di ostacolo ecc.), con obiettivo di assicurarne la continuità spaziale.

PRESCRIZIONI

- 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 Documento di Piano**, contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione urbanistica.
- 2) 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.
- 3) **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.
- 4) Rispetto dei **vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici**;
- 5) 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 all'eventuale proposta di "classificazione insalubre D.L. 05/09/1994" dell'A.T.S. 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, ancorché l'attività sia classificata insalubre dalle Norme Vigenti;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;



Fattibilità geologica: L'area si localizza in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni, e minima parte in classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni (in corrispondenza di corsi d'acqua minori, per i quali si prescrive il rispetto dell'assoluta inedificabilità).



Pericolosità sismica: Scenario di pericolosità sismica locale Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)

Gli estratti sopra riportati sono stralci dello studio geologico allegato al Piano, e in particolare: Tav.6 "Carta della pericolosità sismica locale" e tav.9 "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano"