

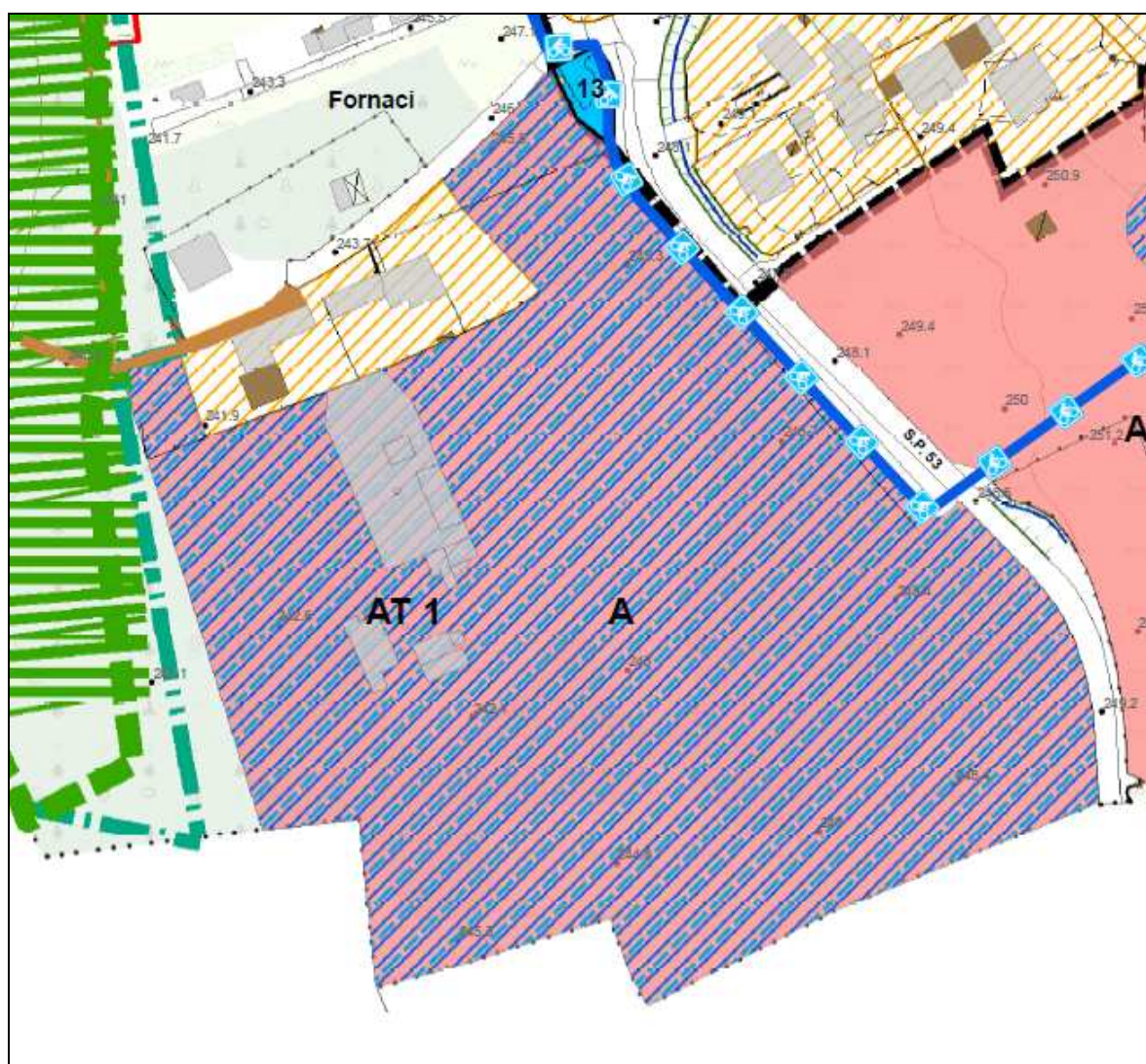
Scheda: AT_01_12049.PDF	Comune: Cazzago Brabbia
Layer informativo: Ambiti di Trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

Ambito 1 - Recupero insediamento dimesso area ex fornace tra la Palude Brabbia e la provinciale 53

Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito riguarda l'area della ex fornace localizzato sulle rive della palude Brabbia a confine con il comune di Inarzo. Nel sito si trovano i ruderi della vecchia fabbrica, che risultano oggi in pessimo stato di conservazione, pur essendo ancor oggi leggibili i principali elementi tipologici. Verso la palude sono invece ben identificabili i "laghi" determinati dall'opera di escavazione del materiale di lavorazione, e che rappresentano un elemento di ulteriore caratterizzazione morfologica del sito.



L'area, posta in prossimità dell'incrocio tra la strada provinciale n. 36 circumlacuale e la 53 che da Cazzago si dirige verso Vergiate, si colloca in una posizione di notevole accessibilità.

I successivi riusi che hanno interessato la struttura, sono stati fonte non solo di un incipiente degrado degli edifici, dovuto ad incuria, ma anche di un inquinamento diffuso, seppure superficiale, delle aree esterne. Il recupero dell'insediamento comporta quindi prioritariamente la bonifica delle aree. L'area digrada dolcemente verso la palude.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 33.838 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Sito archeologico. Bonifica dell'area estesa ad un'ampia superficie. L'area e parte delle strutture sono in diretta prossimità con le aree della riserva naturale (istituita ai sensi della 86/83), oggi interessata da particolare tutela in quanto riconosciuta come SIC e ZPS.

Lo studio geologico ha classificato l'area all'interno della Classe di fattibilità: Classe di fattibilità III - Fattibilità con consistenti limitazioni; area sede di attività estrattiva dimessa con modifiche dell'assetto morfologico.

Relativamente alla zonazione sismica, l'ambito risulta compreso all'interno della Zona Z2 – Scenario pericolosità sismica locale: Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti – Classe di pericolosità sismica: H2 livello di approfondimento 3°.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al recupero del sito di archeologia industriale favorendo un riuso in sintonia con i caratteri ambientali e naturalistici della palude Brabbia. In tale ottica si propone l'insediamento di funzioni di natura didattica scientifica e ludico ricreativa volte alla conservazione, alla conoscenza ed alla fruizione compatibile dell'habitat palustre. L'intervento deve peraltro garantire la conservazione della memoria storica dell'attività della ex-fornace nonché i caratteri storico architettonici dell'insediamento produttivo. Tali finalità devono quindi trovare un'adeguata valorizzazione in un progetto di recupero che privilegi un riuso del sito archeologico destinandolo ad attività di servizio di interesse collettivo di natura didattica e scientifica, cui si possono affiancare destinazioni complementari di natura ricettiva e ludico ricreativa atte a garantire una migliore fruizione ed ad integrare la struttura con le realtà locali di cui è parte integrante.

L'intervento potrà essere sia di natura pubblica che privata.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse quindi come funzioni principali le attività di servizio di interesse sovracomunale e collettivo finalizzate ad un riuso didattico e scientifico strettamente correlate con la natura dell'area palustre in cui risulta inserita e con i caratteri più specifici dell'insediamento produttivo della ex fornace. A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo si indicano le seguenti attività: centro di ricerca sugli aspetti naturalistici della palude, centro didattico per la conoscenza e la fruizione della palude, struttura museale ed espositiva, area ricreativa di carattere naturalistico e sportivo, ecc.....

Le funzioni complementari atte a valorizzare la struttura didattico scientifica sono quelle di natura ricettiva (ristorazione e somministrazione bevande, strutture di alloggio per i visitatori e gli operatori) di servizio ludico-ricreativo (sale conferenze, aree attrezzate all'aperto per il gioco e per il relax, spazi dedicati ad altre attività didattiche che si integrano con le funzioni primarie), di natura commerciale per la promozione di prodotti particolari legati al sito e la divulgazione del materiale didattico scientifico nonché storico sulle tematiche del sito e del territorio.

Viabilità e mobilità

L'accesso all'area deve avvenire dalla S.p. 53 sul cui fronte corre peraltro la ciclabile del lago di Varese.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, dovranno essere separati dalla strada e dotati di area di manovra propria.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

Viste le particolari caratteristiche dell'intervento che mira peraltro al recupero di alcuni elementi architettonici del sito industriale quali le ciminiere, non si ritiene opportuno stabilire a priori i parametri edificatori, che verranno definiti di concerto con gli Enti interessati in sede di definizione del progetto preliminare, in relazione alle funzioni previste.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 15,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

Standard qualitativo

L'intervento si qualifica come servizio di natura culturale e ricreativa di interesse collettivo.

Assetto morfologico-insediativo

Il progetto dovrà mirare al recupero dell'assetto morfologico dell'originaria struttura della fornace, opportunamente integrate dalle eventuali nuove strutture che dovranno garantire un adeguato inserimento rispetto all'area della palude.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'ambito AT1 risulta particolarmente sensibile per le implicazioni dell'intervento sia dal punto di vista del carico antropico previsto che della sensibilità della zona vista l'immediata adiacenza alla Palude Brabbia.

L'ambito AT1 dovrà quindi essere sottoposto a specifica progettazione naturalistica in relazione agli specifici interventi.

In particolare tutti gli interventi inerenti il torrente Riale e degli altri corpi idrici dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Occorrerà inoltre evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio degli autoveicoli o aree similari (ad esempio con l'utilizzo di "prato armato"), fatto salvo le aree destinate allo stazionamento di automezzi potenzialmente con rilasci impattanti (autobotti, betoniere, ecc.) e le aree con presenza di elementi per la raccolta rifiuti o altre attività con rilasci potenzialmente impattanti per il suolo e le acque.

Dovrà essere posta particolare attenzione:

- alla regimentazione delle acque e alla loro interferenza con la Palude. A questo scopo occorrerà predisporre uno studio specifico con la valutazione delle possibili immissioni e con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la regimentazione idrica.
- alla fruizione dell'area e all'aumento del carico antropico. Anche in questo caso occorrerà una specificazione nel più ampio studio progettuale dell'area. In ogni caso occorrerà l'inserimento di una ulteriore fascia arborata densa (con progettazione specifica) di almeno 25 metri lineari di profondità verso il lato dell'Ambito confinante con la Palude, con specie comprese nell'elenco di cui all'art. 45 del Piano delle Regole ma da concordarsi con l'ente gestore per favorire la continuità delle specie vegetazionali presenti nell'area della palude prossime all'area d'intervento.

Per le strutture si dovranno privilegiare soluzioni in sintonia con l'ambiente naturale con l'utilizzo di tecniche costruttive di bio architettura.

Modalità attuative

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario