

Scheda: AT_03_12049.PDF	Comune: Cazzago Brabbia
Layer informativo: Ambiti di Trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

Ambito 3 – Riqualificazione insediamento produttivo - tessiture (via Silvio Pellico – via Monte Grappa)



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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito riguarda l'insediamento artigianale delle tessiture in prossimità del centro del paese. L'insediamento risulta male inserito nel contesto urbano, sia per l'impatto che le attività determinano sull'abitato, in particolare per quanto riguarda il traffico pesante che percorre viabilità di calibro ridotto su cui affacciano direttamente le abitazioni, sia per quanto concerne i caratteri paesistici dell'edificato produttivo che si inserisce in una zona il cui sviluppo insediativo è di natura strettamente residenziale. Risulta pertanto opportuno prevedere una riconversione che interessi oltre alla struttura produttiva le aree limitrofe rimaste libere in un contesto di completamento urbano. L'ambito di trasformazione è delimitato a nord dalla via Silvio Pellico, da cui le attività hanno accesso, strada a fondo cieco che si collega direttamente con il centro del paese.

A sud e ad est si collocano zone parzialmente edificate e ad ovest con un'area di completamento residenziale prossima al centro urbano.

Gli edifici produttivi non presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	7.919 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	7.919 mq
Superficie a Servizi in cessione	10% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è prossima al limite della fascia di rispetto paesistico del Lago di Varese.

L'ambito risulta interamente classificato dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità : Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Relativamente alla zonazione sismica, l'ambito risulta compreso all'interno della Zona Z4c – Scenario pericolosità sismica locale: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi – Classe di pericolosità sismica: H2 livello di approfondimento 3°.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede la riqualificazione dell'area prossima al centro del paese attraverso la riconversione dell'insediamento produttivo artigianale. In luogo delle strutture produttive si prevede il completamento insediativo del tessuto residenziale e la realizzazione di una nuova viabilità di accesso alla zona che si collega direttamente alla via Don Brioschi in prossimità della rotatoria di accesso al paese. Dovranno inoltre essere riservate aree a parcheggi per il fabbisogno indotto dall'insediamento.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Riconversione dell'insediamento produttivo con demolizione e sostituzione dei fabbricati produttivi per la creazione di un insediamento residenziale.
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico commisurate all'indotto dell'insediamento
- Creazione di una viabilità di accesso che si diparte dalla via Don Brioschi ed in corrispondenza dell'insediamento si sviluppa per tutto il lato sud dell'ambito al fine di consentire un adeguato sviluppo della via Monte Grappa e la prosecuzione della nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti previsti verso la località Tarumpa

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV)

Viabilità e mobilità

L'accesso all'area deve avvenire mediante la creazione di una nuova viabilità direttamente collegata con la via Don Brioschi e dovrà garantire una adeguata connessione con le aree di sviluppo residenziale previste nelle aree circostanti in particolare verso la via Monte Grappa ad ovest ed in direzione dei nuovi insediamenti ad ovest. Il tracciato dovrà, per quanto possibile, riprendere il percorso della strada consorziale esistente, e dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,80 mc/mq
- **R c** = 30%
- **Hm** = 8,50 ml. (2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

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

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 7,50 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

La nuova strada prevista per il collegamento con la via Don Brioschi dovrà essere opportunamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. In tale ottica l'area interessata dall'intervento dovrà interessare, di massima, una fascia di larghezza non inferiore a 50 mt, atta a consentire la realizzazione della strada e di una pista ciclabile a lato della stessa inserita in una fascia a verde, attrezzata con vegetazione arbustiva e piantumata con alberi di alto fusto, che si estende verso il centro del paese.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare posizione dell'area non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

Dovrà essere privilegiata la continuità con gli elementi vegetazionali della Palude e con gli interventi vegetazionali previsti nell'ambito AT1.

Per detto ambito occorrerà una regimentazione delle acque che impedisca apporti incontrollati al reticolo idrico, anche in fase di cantiere.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.