

F9 - Area di trasformazione urbanistica n° 9: Fugascè		
1	Obiettivi	Trattasi di area interessata da attività di escavazione dismessa, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - ripristinare la morfologia del sito coerentemente con i caratteri originari e compatibilmente con le finalità di fruizione e conduzione agricola - migliorare la dotazione di aree di parcheggio al servizio della stazione ferroviaria, - consentire il collegamento pedonale tra l'area urbana e il fondovalle dell'Olona, - realizzare impianti di fitodepurazione per le acque provenienti dagli sfiori del torrente Fugascè.¹⁰⁸
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 11.900
3	Diritti di edificabilità	Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree in stato di naturalità, pari a 0,01 mq/mq, in quanto assimilabile all'area in oggetto.
4	Destinazioni d'uso	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ag: Agricola Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso Ag: attività esercitabile senza costruzione di specifici edifici, a meno di piccoli corpi di ricovero per attrezzi, strettamente connessa alle finalità del PLIS.
5	Indici e parametri	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> 5,00 m <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> 3,00 m <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> 8,00 m <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> 10,00 m <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> (*) <u>Superficie coperta: Sc</u> 5% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> 8,50 m <u>Superficie filtrante: Sfil</u> 80% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata:

¹⁰⁸ Modifiche conseguenti al punto 13 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Ag: Agricola min. 1mq/10mc
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: - Parcheggio avente superficie minima di mq 3.500 disimpegnato a valle dalla S.S. Briantea, con sistemazione a verde tale da mitigare le visuali da monte, - Formazione di percorso pedonale di collegamento tra l'area urbana (zona stazione), il parcheggio, il fondovalle dell'olona.
7	<i>Infrastrutture e urbanizzazioni primarie</i>	Le aree destinate a parcheggio dovranno essere urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete acquedotto. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità di accesso dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - carreggiata: m 6,00 - marciapiedi: m 1,50 - pista ciclabile/percorsi m 2,50
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto la realizzazione delle trasformazioni ammesse dal Documento di Piano determina un sensibile miglioramento ambientale del sito.
9	<i>Fondamenti di progettazione urbanistica</i>	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - nessuno.
10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - il recupero dell'ex cava, a seguito dell'avvenuta bonifica o messa in sicurezza permanente dovrà determinare una morfologia che risulti coerente con lo stato antecedente all'escavazione (come riscontrabile dalle cartografie storiche disponibili, ad esempio IGM prima levata), pur massimizzando le aree pianeggianti e sub-pianeggianti da destinare a parcheggio; - le eventuali opere di contenimento dei terreni dovranno essere realizzate con tecniche naturali (terre armate, sistemi di bioingegneria in genere, gabbionate e similari) escludendo ogni opera artificiale, massi compresi; - il recupero della morfologia dovrà determinare la sistemazione dell'alveo del torrente Fugascè (se interessato dalla rimodellazione) mediante interventi di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	ingegneria naturalistica o similare; - le sistemazioni a verde delle aree per le quali si prevede il pieno ripristino della naturalità dovranno risultare simili a quelle in stato di naturalità presenti nell'intorno; - i percorsi interni alle aree con prevalente carattere di naturalità dovranno essere realizzati prediligendo tratti con debole pendenza alternati a scale di breve estensione - la conformazione morfologica delle aree oggetto di ripristino dovrà essere tale da consentire la realizzazione di impianti di fitodepurazione delle acque di sfioro provenienti dal torrente Fugascè.¹⁰⁹ Si rinvia alle disposizioni della “Componente geologica” del DdP 2009 - Variante 2012, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi. Non è ammessa la trasformazione ad uso edificatorio delle aree alle quali è attribuita la Classe IV di fattibilità geologica; tali aree, prive di diritti edificatori, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità geologiche e idrogeologiche. Per le aree alle quali è attribuita la Classe III di fattibilità geologica, quanto stabilito dal precedente capoverso, si applica in termini di indirizzo e orientamento. L'area è soggetta alle limitazioni derivanti dalle classi di fattibilità geologica 4 (4c, 4f) dello studio geologico, alle quali si rinvia.¹¹⁰
12	<i>Altre direttive</i>	L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.

¹⁰⁹ Modifiche conseguenti al punto 13 orientamenti di variante

¹¹⁰ Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

13	<i>Sviluppo temporale</i>	Si segnala la presenza di aree boscate. In sede di attuazione tali aree dovranno essere confermate nella condizione attuale o, se trasformate, dovranno dar luogo alle necessarie compensazioni a termini di legge. Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009 - Variante 2012.
----	---------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata