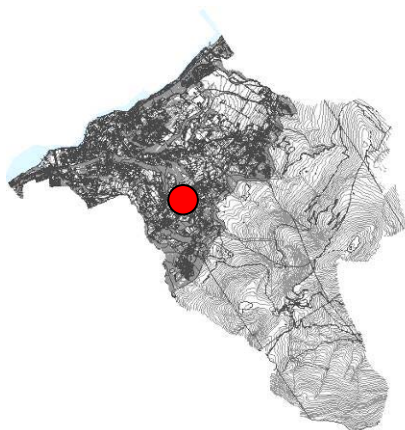


Inquadramento territoriale

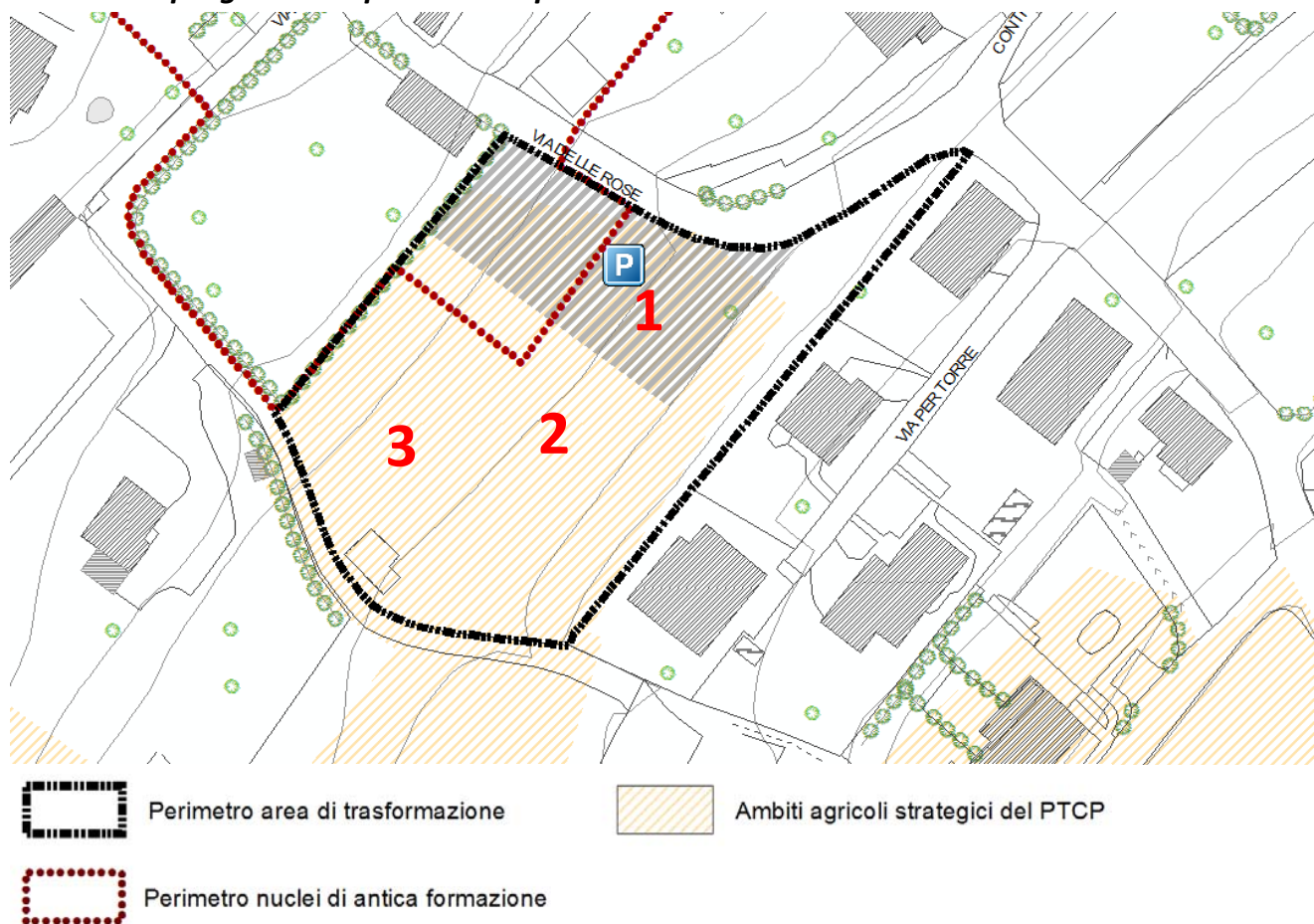
via delle Rose

**Obiettivi dell'intervento**

Completamento del tessuto residenziale al margine est del nucleo storico di Musadino e realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico stesso.

Indici urbanistici e dati progettuali

Superficie indicativa ambito	St	mq	3.438
Indice	It	mq/mq	0,10
Parametri di edificabilità	Rc	<=	50%
	H max	<=	8,50 m (2 piani fuori terra)
	Rp	>=	30%
Slp indicativa	Slp	mq	344
Destinazioni d'uso ammesse	residenza		
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata		

Indicazioni progettuali e prescrizioni particolari

1. L'attuazione dell'area è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico (con superficie indicativa pari a 900 mq) a servizio del nucleo storico di Musadino, opera da considerarsi aggiuntiva rispetto agli oneri e alle cessioni previste dalle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Il simbolo  in planimetria indica la parte di area da destinare alla realizzazione del parcheggio.

2. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eli termico.

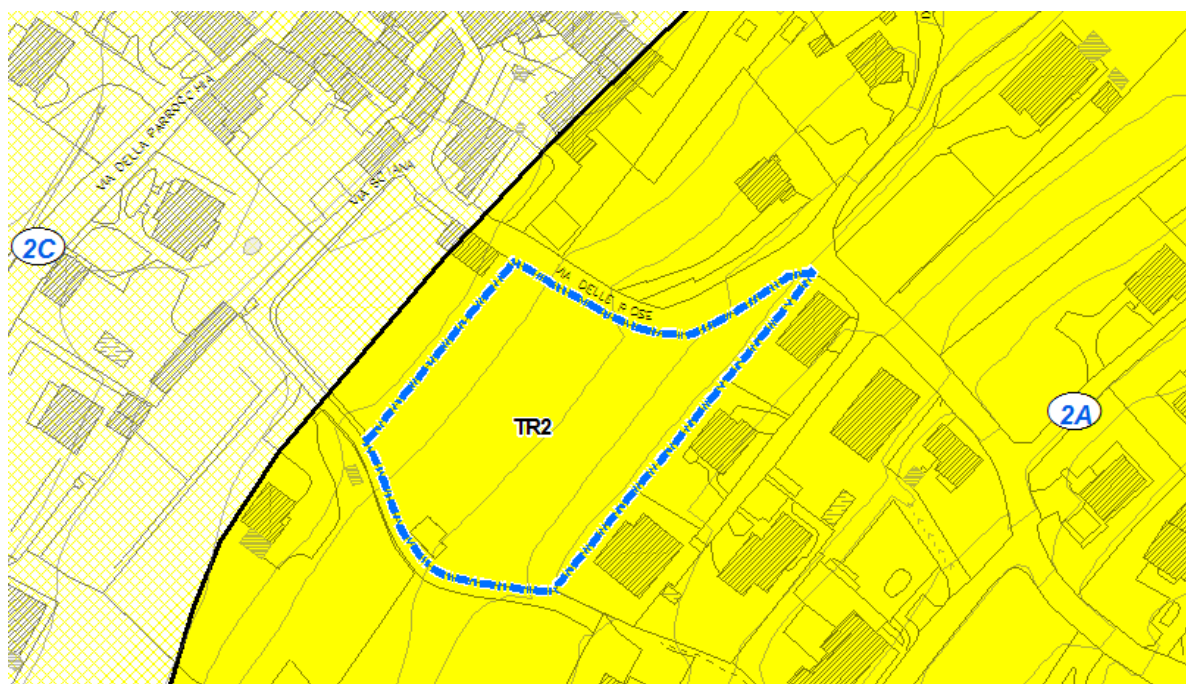
In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica A (ovvero con un consumo inferiore a 30 Kwh/mq annuo).

3. L'area in oggetto interessa aree agricole strategiche individuate all'interno del PTCP della Provincia di Varese. Si dovranno pertanto prevedere adeguate compensazioni per le aree interessate dalle trasformazioni.

4. Per quanto riguarda le prescrizioni relative a viabilità, caratterizzazione dei suoli, classificazione acustica degli interventi e per le indicazioni puntuali di carattere ambientale si rimanda alla PARTE II del presente documento.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità

(rif. Tavola 9 Carta delle fattibilità delle azioni di Piano)



Legenda:

CLASSE	FATTIBILITA'
2A	Fattibilità con modeste limitazioni
2B	
2C	

3A	Fattibilità con consistenti limitazioni
3B	
3C	
3D	
3E	

4A	Fattibilità con gravi limitazioni
4B	
4C	
4D	
4E	
4F	
4G	
4H	

Per i caratteri distintivi di ogni singola classe e le relative prescrizioni e indicazioni si rimanda alla normativa geologica di cui alla Relazione dello studio geologico (Parte II - Norme Geologiche di Piano) e alle Norme del Piano delle Regole (TITOLO VI - Norme geologiche di Piano).

Prescrizioni relative alla viabilità

Preventivamente all'approvazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, dovrà essere prodotta un'analisi della viabilità che verrà svolta partendo dalle criticità che verranno dettagliate dall'Amministrazione Comunale per ogni specifico intervento. In particolare dovrà essere prodotto uno studio circa le condizioni di accessibilità alla SP 31 per quanto riguarda gli ambiti TR5 e TR3 e alla SP 69 per quanto riguarda gli ambiti TR1 e ASD4, con lo scopo di limitare i nuovi accessi sulle suddette strade provinciali. Tale studio dovrà tenere in considerazione quanto previsto dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 16.04.2013.

Prescrizioni relative alla caratterizzazione dei suoli

Preventivamente all'approvazione di Piani Attuativi relativamente alle aree PR1 e TR1 dovranno essere svolte le opportune verifiche circa la salubrità dei suoli per individuare eventuali fonti di inquinamento.

Prescrizioni relative alla classificazione acustica degli interventi

Gli ambiti TR1, TR3 e TR5 sono localizzati all'interno di fasce di pertinenza acustica stradale delle SP69 e SP31. L'ambito TR1 è localizzato all'interno della fascia di pertinenza acustica della linea ferroviaria Novara-Luino. Preventivamente all'approvazione dei Piani Attuativi di questi ambiti dovrà essere effettuata una valutazione di impatto acustico, senza trascurare gli effetti dovuti alle vibrazioni e alla presenza di campi elettromagnetici, come previsto dall'art. 10 comma 7 delle norme del Documento di Piano.

Prescrizioni di carattere ambientale relative agli ambiti di trasformazione

La valutazione generale degli ambiti di trasformazione e degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi, è contenuta all'interno del capitolo 6.1.1 del Rapporto Ambientale. Di seguito si riportano indicazioni puntuali relative agli specifici ambiti atte a ridurre le pressioni generate dalle trasformazioni.

TR2

Area residenziale
Musadino

1. Le opere di mitigazione eventualmente previste dovrebbero concretizzarsi nella creazione di filari arborei o macchie arboree che si sviluppino lungo il confine meridionale dell'ambito verso gli spazi inedificati.
2. L'area fondiaria dovrebbe essere posizionata il più vicino possibile alla via delle rose, sottolineando la compattazione della forma urbana del nucleo di Musadino.
3. La presenza del nucleo di antica formazione impone un'attenzione particolare nella composizione generale del progetto di intervento a livello morfo-tipologico.
4. Sarebbe opportuno ridurre al minimo le recinzioni attorno alle nuove strutture riducendone la presenza in funzione di una minima garanzia di sicurezza per i futuri residenti, in particolare verso la porzione meridionale dell'ambito.
5. Coerentemente con quanto indicato nella scheda del Documento di Piano dovrebbero essere innescati meccanismi di compensazione atti a mitigare in parte l'effetto di consumo di suolo indotto dall'attuazione della previsione, sebbene si sottolinei nuovamente che la compromissione di questa porzione di area agricola non comporta la frammentazione o la produttività delle aree rurali circostanti.