



COMUNE DI MERCALLO

Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano Elaborato DP.9

Scheda ex cottonificio BAI

Settembre 2010

Gruppo incaricato:

Dott. arch. Giulio Carta (capogruppo)
Dott. arch. Alfredo Castiglioni
Dott. arch. Cristina Alinovi
Dott. arch. Andrea Bigatti
Dott. arch. Simona Maria Muscarino
Dott. arch. Gianluca Maculan
Dott. ing. Federico Pedranzini
Dott. ing. Domenico Ubertalli
Dott. agronomo Pier Luigi Perino

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento

Adottato con Delibera C.C. n° /10 - Approvato con Delibera C.C. n° /10

COMPARTO B (EX BAI) – SCHEDA DI INDIRIZZO**Destinazioni d'uso**

PREVALENTI: USI RESIDENZIALI - USI TERZIARI comprese medie strutture commerciali di 1° e 2° livello

NON AMMESSE: USI PRODUTTIVI

campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili, stazioni per servizi di trasporto, recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili, attività pubblica di culto

USI AGRICOLI

Per garantire la polifunzionalità nessuna destinazione d'uso potrà superare il 75% del volume totale edificato

Indici e limiti di edificabilità

It base = 0,12 m²/m²

It max = 0,15 m²/m² - **modalità perequativa e migliorativa per la quota > It base. (vedi prescrizioni)**

Ic max = 30%

Ip min = 60%

H max = m 7,50 - per insediamenti terziari sono ammesse altezze superiori per volumi, vani tecnici e/o per specifiche esigenze tecnologiche (max m 9,00)

Dc min = m 6,00

Df min = m 10,00 - Dvl min = m 10,00

Ds min = m 7,50 per strade di tipo E - m 5,00 negli altri casi

Modalità attuative

Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/05.

Comparto soggetto a maggiorazione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/05).

Indirizzi compositivi

Demolizione dei capannoni e dei fabbricati residenziali, nuova costruzione con tipologie di impatto volumetrico più contenuto nelle aree più prossime al S.I.C. del Lago, adeguandosi al declivio esistente in tale direzione; eventuali destinazioni di tipo commerciale/direzionale e/o ad alto afflusso veicolare dovranno essere localizzate nella porzione nord del comparto ed in prossimità della via Torino, anche in relazione alle caratteristiche del patrimonio arboreo esistente, per quanto conservabile, ed alla fruibilità degli spazi verdi di progetto, pubblici e privati. Per quanto concerne le aree verdi (pubbliche e private) si dovranno privilegiare le specie arboree ed arbustive autoctone della zona, rispetto alle specie tipicamente ornamentali, allo scopo di facilitare la "saldatura" con la struttura vegetazionale dell'intorno lacuale.

Prescrizioni di intervento

Dovrà essere predisposta una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale che presenti i contenuti di seguito elencati:

- analisi preliminare, volta alla conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, nell'ambito della valutazione di incidenza sull'attiguo Sito di Interesse Comunitario;
- verifica della concentrazione di inquinanti nel suolo e sottosuolo attraverso specifiche indagini, anche in rapporto alle eventuali condizioni di inquinamento della falda, con progetto di bonifica da attuarsi prima della realizzazione degli interventi edilizi, ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss. mm. ed ii.
- verifica inerente la previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge Quadro 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/2001, con mantenimento e potenziamento delle aree verdi a filtro verso gli insediamenti D2 e verso la S.S. 629;
- verifica delle soluzioni ottimali per la riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti insistenti sull'area (interramento, spostamento, elevazione dei tralicci, riconfigurazione dello schema dei conduttori, aggiunta di circuiti di compensazione passiva);
- analisi dell'impatto elettro-magnetico delle stazioni radio base per telefonia cellulare ubicate nel comparto D2.4.

Dovranno essere previste applicazioni avanzate (nel rispetto degli standard minimi vigenti) in materia di risparmio energetico e bioarchitettura, con particolare riferimento ai seguenti temi: mobilità sostenibile, progetto degli spazi pubblici, esposizione al sole, recupero delle acque meteoriche, fonti inquinanti, uso di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda e di elettricità, uso di materiali ecologici, ciclo di vita dei materiali in prospettiva di un eventuale e futuro riutilizzo o dismissione del complesso per le parti non residenziali. Tali caratteristiche possono concorrere al raggiungimento dell'indice massimo.

Infrastrutture - viabilità - standard ed interventi compensativi

Particolare riguardo dovrà essere posto alla definizione progettuale degli interventi per servizi ed infrastrutture, che dovranno prevedere, per quanto possibile, una gestione unitaria degli impianti comuni; la rete di smaltimento delle acque bianche dovrà essere separata dalle acque nere e non dovrà essere convogliata agli impianti di depurazione. Fatta salva la verifica dello stato di attuazione del nuovo innesto dalla S.S. 629 e della sistemazione dell'accesso dalla via Torino (con eventuali obblighi ad essi connessi), all'interno dell'area dovrà essere individuata una viabilità comunale limitata agli spazi attrezzati di uso pubblico.

Standard da reperire in loco e/o altrove: parcheggi da localizzare prevalentemente lungo la via Torino, aree per la fruizione del lungo Lago, aree verdi attrezzate.

Standard qualitativo: investimento commisurato ad un multiplo degli oneri di urbanizzazione dovuti, in favore del progetto comunale per Piazza della Croce e/o:

- per il previsto attraversamento ciclo-pedonale della S.S. 629 in località EX HERMA, nonché di varco faunistico a livello locale;
- per il mantenimento delle aree verdi a filtro della viabilità sovra comunale.

segue pagina successiva

COMPARTO B (EX BAI) – SCHEDA DI INDIRIZZO**ASPETTI E PRESCRIZIONI DI ORDINE GEOLOGICO****Geologia e litologia:**

Alloformazione di Mornago depositi glaciali: Blocchi e ciottoli e in matrice sabbioso-argillosa con profilo di alterazione evoluto; copertura costituita da limi argillosi (loess)

Classe acclività: 0-10°

Geomorfologia: perlopiù pianeggiante ma articolata.

Idrogeologia ed idrografia

Profondità falda 29 m da p.c misurata nel pozzo dello stabilimento Non si rilevano elementi idrici superficiali che possono interferire con l'ambito.

Scenario di pericolosità sismica locale z4c

Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi. Effetti amplificazioni litologiche e geometriche. Non è necessario il passaggio al 3° livello in fase di progettazione in quanto non previsti edifici strategici e rilevanti secondo il d.d.u.o.. In ogni caso si rimanda alle *Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni* ed alle specifiche disposizioni regionali per la realizzazione di indagini dettagliate in sito ed eventuale approfondimenti in fase progettuale.

Vincoli

L'ambito risulta esterno ai vincoli geologici presenti sul territorio.

Sintesi

Nessun elemento particolare evidenziato nella tavola di sintesi A20 morfologia articolata che merita limitati accorgimenti a livello di singolo lotto.

Fattibilità

Classe 2 sottoclasse A20

Norme generali classe 2

Porzioni di territorio dove le evidenze morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'effettuazione di una progettazione locale specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Indagini da eseguirsi e loro estensione: per tutte le aree in classe 2 esame geologico ed idrogeologico del lotto eventualmente esteso ad un intorno adeguato, ed esecuzione delle indagini richieste per la specifica sottoclasse.

Interventi ammissibili: Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru previa esecuzione verifiche geologiche richieste che confermino l'idoneità dell'intervento.

Norme specifiche per il fenomeno preponderante A20

A20: Aree a morfologia articolata.

Indagini da eseguirsi e loro estensione

Valutazione con indagini ambientali sui terreni della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni., stabilità fronti di scavo.

Prescrizioni per le tipologie costruttive

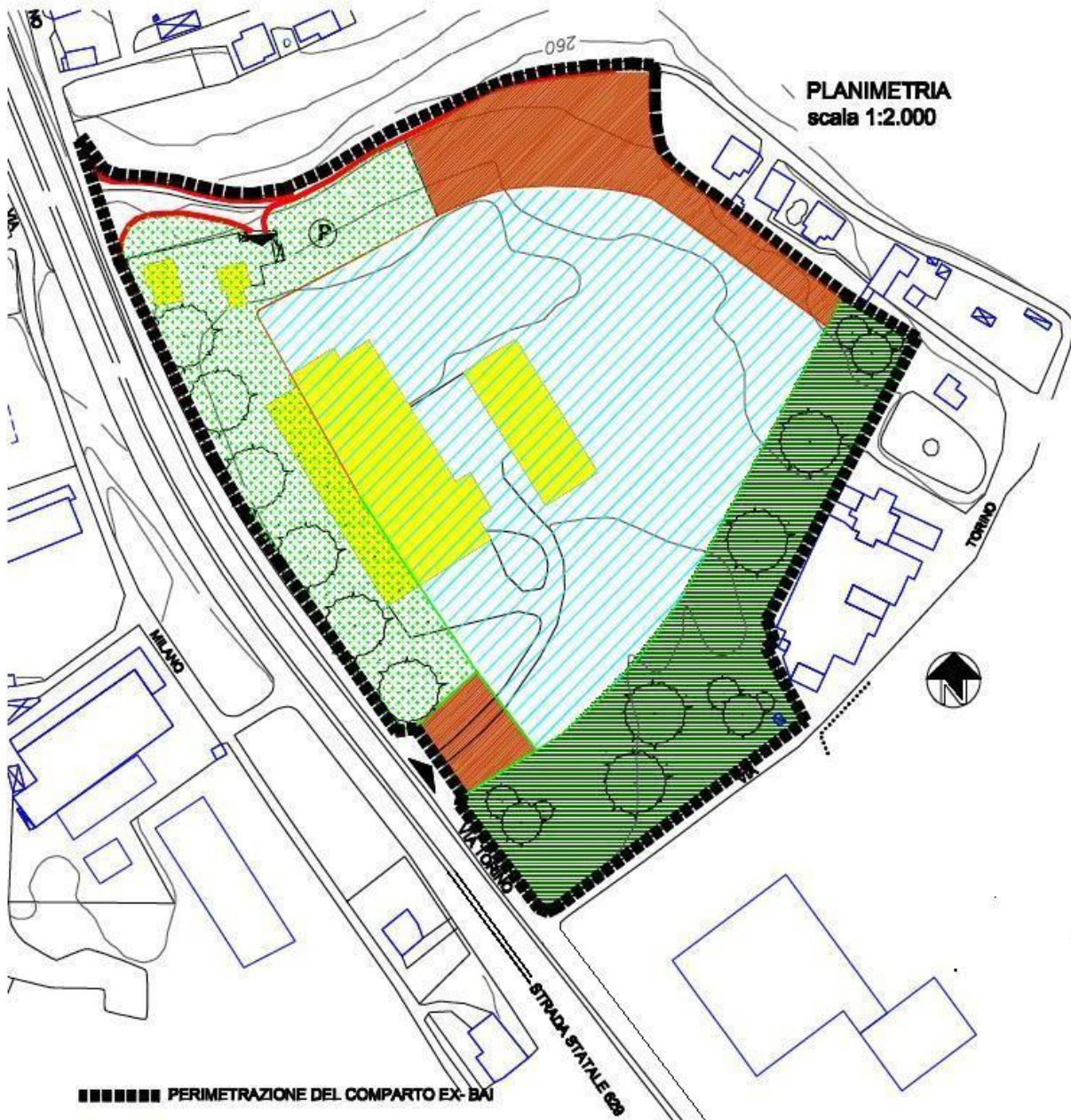
Gli edifici dovranno essere inseriti nel versante adeguandosi alla morfologia locale e limitando gli sbancamenti-scavi.

Opere di mitigazione: sia temporanee (fase di cantiere) sia definitive: drenaggi e regimazione acque superficiali, drenaggi acque sotterranee, opere di sostegno.

Prescrizioni aggiuntive: all'interno dell'area è presente un pozzo per il prelievo di acque sotterranee attualmente inutilizzato. Qualora a seguito delle trasformazioni urbanistiche previste il pozzo non dovesse essere riattivato (ad es. per irrigazione aree verdi o per scambio termico in impianti a pompa di calore), il medesimo dovrà essere definitivamente chiuso con modalità che dovranno preventivamente essere approvate dalla Provincia di Varese – Settore Ecologia ed Energia.

segue pagina successiva

COMPARTO B (EX BAI) – SCHEDA DI INDIRIZZO – Allegato grafico



PLANIMETRIA
scala 1:2.000

- PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO EX- BAI
-  EDIFICI DA DEMOLIRE
-  VERDE PRIVATO DI INTEGRAZIONE AMBIENTALE
-  ALBERATURE DI ALTO FUSTO
-  PARCHEGGI ED AREE VERDI AD USO PUBBLICO ⁽¹⁾
-  AREA EDIFICABILE COMPRESIVA DEL VERDE PERTINENZIALE DEI PARCHEGGI PRIVATI E DELLA RELATIVA VIABILITA'
-  AREA PRIVATA NON EDIFICABILE
-  ACCESSI
-  VIABILITA' OGGETTO D'INTERVENTO

**SCHEMA DIRETTORE PER LA RICONVERSIONE
FUNZIONALE DELL'INSEDIAMENTO
EX COTONIFICIO BAI**

(1) LA SUPERFICIE DESTINATA A SPAZI PUBBLICI E' INDICATIVA E NON HA CARATTERE PRESCRITTIVO SIA PER GLI ASPETTI QUANTITATIVI SIA PER LA LOCALIZZAZIONE (SI RIMANDA A QUANTO CONTENUTO NELLA SPECIFICA SCHEDA NORMATIVA)