

CAIRATE
RU 5- RIGENERAZIONE URBANA - EX SCUOLA CARTIERA (DdP- PdS)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA COSTA VIMA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

L'ambito edificato è caratterizzato dalla presenza di un edificio con le relative aree pertinenziali, un tempo destinato a scuola per i dipendenti della Ex Cartiera Vita Mayer. L'ambito territoriale è ubicato lungo il fiume Olona ed ha accesso da via degli Opifici.

Il compendio è gravato dalla presenza di diversi vincoli tra cui il più importante è quello di natura idrogeologica; vi è poi la presenza della fascia di rispetto paesaggistica del fiume Olona, la fascia di rispetto della Linea Ferroviaria della Valmorea.

La vigente strumentazione urbanistica conferisce al compendio una destinazione di natura industriale che risulta impropria rispetto alla tipologia e precedente destinazione dell'edificazione esistente, oltre alla ubicazione del compendio ed al progetto di riqualificazione del sistema economico- socio culturale delle Cartiere.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 18/2019 in tema di rigenerazione urbana e territoriale il Comune di Cairate si è avvalso dell'opportunità di redigere la deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. nella quale l'ambito del fiume Olona è stato compreso tra gli ambiti della rigenerazione territoriale.

Le strategie per il recupero dell'importante porzione di territorio sono state esplicitate nella relazione di cui è stato sopra riportato uno stralcio ed il quale costituisce il documento direttore per poi declinare nelle presenti schede normative le azioni da porre in essere al fine di poter dar luogo ad un processo di recupero e di riqualificazione di un importante parte di paese.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il recupero dell'ambito territoriale, attualmente dismesso, al fine di preservare il valore simbolico dell'edificio rispetto all'epoca di appartenenza regolamentando la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico.

In particolare per quanto riguarda il compendio si prevede il mantenimento di un uso pubblico ed in considerazione della ubicazione dell'edificio in un contesto naturale circondato da ambiti boscati la destinazione d'uso che si vuole conferire all'immobile è quella di centro naturalistico, nonché punto di partenza per i diversi percorsi nel verde.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 4.430,00 mq.
- Volume assegnato: esistente
Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

Destinazione d'uso:

Centro naturalistico, punto d'informazione per percorsi nel verde e per il recupero ai fini turistici della rete ferroviaria della Valmorea, scuola di formazione agronomica e agraria, sede museale delle scienze naturali, sede espositiva per mostre temporanee, spazi a disposizione delle GEV del Parco Pineta ove trova riferimento il PLIS RTO: Rile - Tenore- Olona. Non sono ammesse sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa. Dovranno essere altresì realizzati degli spazi da destinare a parcheggio pubblico ai fini della fruizione.

Sistema vincolistico:

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei disposti dettati dalla normativa e dai vincoli dettati dal piano di assetto idrogeologico (PAI).

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti territoriali sottoposte a vincolo paesaggistico sono sottoposti a preliminare Autorizzazione Paesaggistica.

L'ambito di intervento anche in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici con apposita campitura ed identificati come "archeologia industriale", è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale :

Dovranno essere altresì realizzati degli spazi da destinare a parcheggio pubblico ai fini della fruizione della struttura e costituire punto di partenza per la sentieristica.

Modalità di intervento:

In caso di intervento privato
In caso di intervento pubblico

Piano di recupero
Approvazione del progetto dell'opera pubblica secondo quanto previsto dai disposti normativi vigenti in materia.

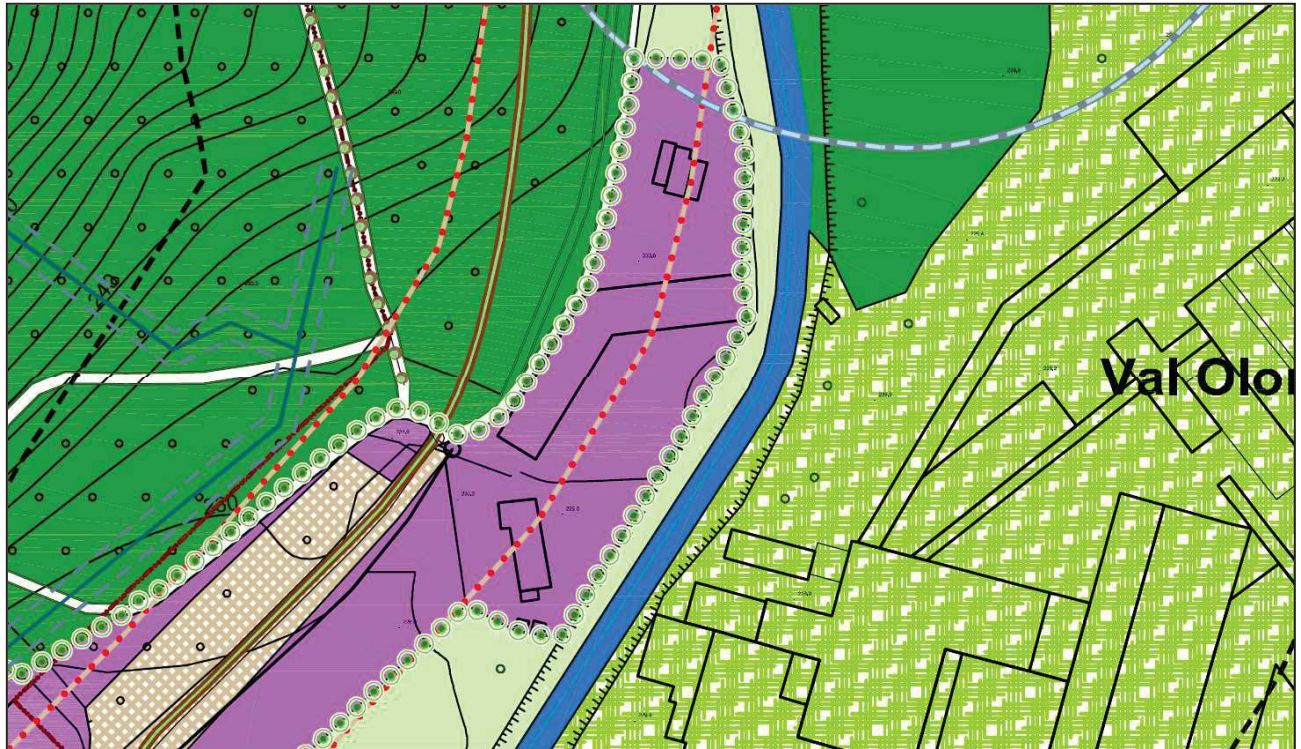
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), interessato dalle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna Aeroporto di Malpensa.
- Classe di fattibilità geologica: in Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni, in minima parte in Classe 4 – Fattibilità con consistenti limitazioni,
- PGRA: Scenario M poco frequente
- Classe studio acustico: Classe IV: Aree di intensa attività umana

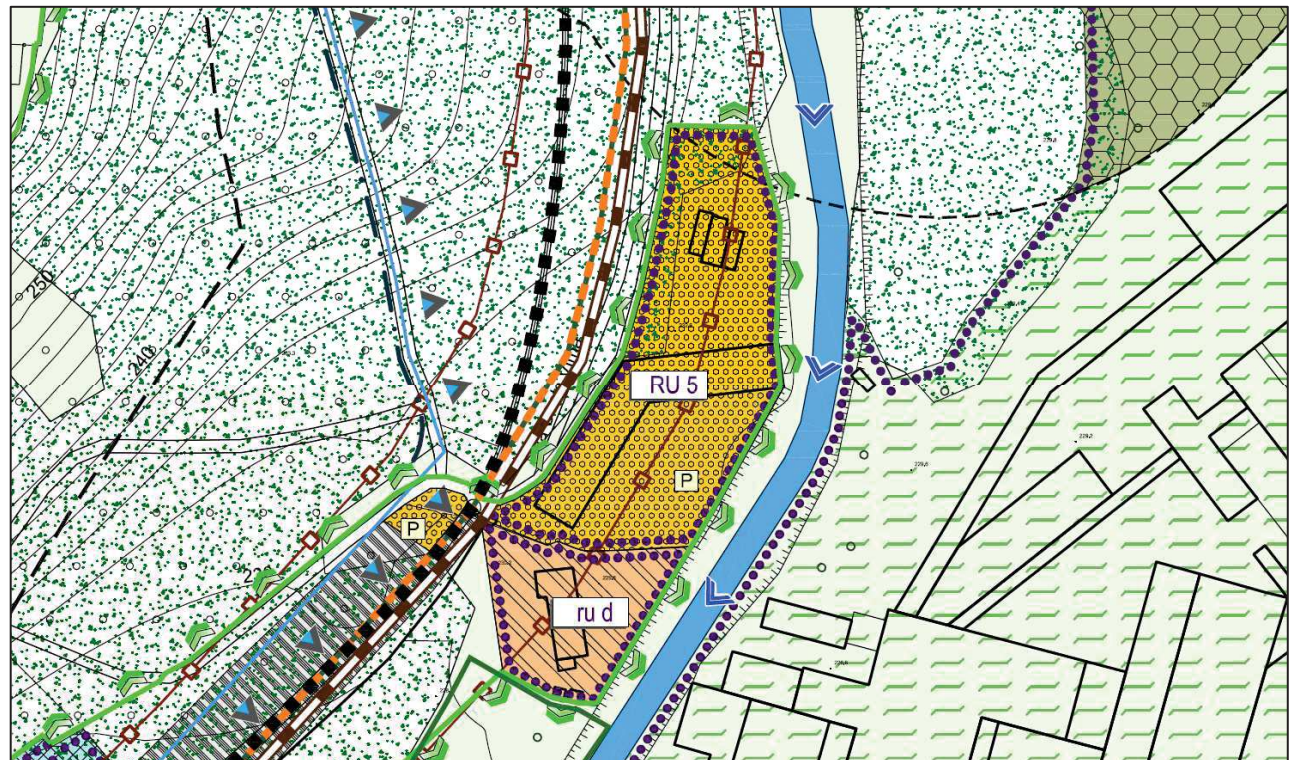
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

CAIRATE
RU 5- RIGENERAZIONE URBANA - EX SCUOLA CARTIERA (DdP- PdS)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA OPIFICI



Stralcio tavola PR03 Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE