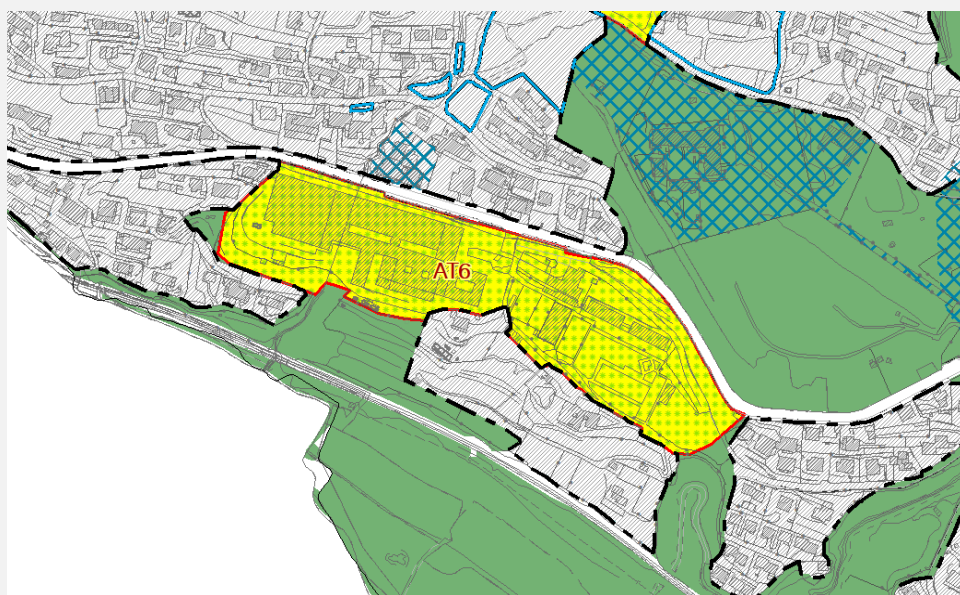


**Area di trasformazione AT6 Ex Whirlpool**

Localizzazione

**Maurizio  
Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto  
Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

|   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <p>Realizzazione di un complesso polifunzionale, di massima rilevanza strategica per il Comune di Comerio, finalizzata all'ottimale impiego delle aree dismesse a seguito della cessazione dell'attività produttiva precedentemente insediata, fondata sui seguenti imprescindibili obiettivi vocazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mantenimento di una forte identità del luogo, di fondamentale importanza per il ruolo e il significato del Comune di Comerio nel contesto territoriale di area vasta,</li> <li>– conferma della vocazione dell'area quale centro dell'economia locale,</li> <li>– mantenimento della funzione dell'area quale centro e volano dell'economia locale, anche mediante l'insediamento di nuove attività –pur differenti da quella dismessa– caratterizzate da significativi valori occupazionali e di qualificazione degli addetti,</li> <li>– mantenimento della vocazione sportiva di parti dell'area, confermando il tradizionale ruolo dell'insediamento nel contesto territoriale di Comerio.</li> </ul> <p>Gli obiettivi vocazionali sopra enunciati potranno essere conseguiti integrando funzioni di terziario avanzato con attività di tipo sanitario socioassistenziale e con attività di servizio ascrivibili ai settori del tempo libero, dello sport, del turismo, del benessere e della cura del corpo.</p> <p>Le attività previste nell'area potranno essere integrate con destinazioni d'uso residenziali di elevato valore paesaggistico e ambientale, funzionali all'urbanità dell'insediamento nel complesso e non prevalenti rispetto agli obiettivi vocazionali.</p> |
| 2 | <i>Attuazione</i>                     | <p>Gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati previa approvazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                          |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|---------|-------------------------------------------|---------------|------------------------|---------|----------------------------|---------|-------------------------------------|-------------|
|                                                          |                                                       | degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.<br>Non è ammessa l’attuazione per parti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| 3                                                        | Dati quantitativi di base                             | Superficie complessiva del comparto: mq 49.800<br>La superficie territoriale urbanizzabile, data la condizione di area dismessa, è pari al 100% della superficie complessiva del comparto (area identificata in tinta gialla e perimetrata in tinta rossa)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| 4                                                        | Diritti di edificabilità                              | Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:<br><br>Slp <sub>max</sub> = esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| 5                                                        | Destinazioni d’uso                                    | Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:<br>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br>Ld: Logistica e deposito di materiali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| 6                                                        | Indici e parametri di riferimento                     | <table><tr><td>Distanza minima dai confini: Dc</td><td>m 5,00</td></tr><tr><td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</td><td>m 2,00</td></tr><tr><td>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</td><td>m 7,00</td></tr><tr><td>Distanza minima tra gli edifici: De</td><td>m 10,00</td></tr><tr><td>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</td><td>secondo legge</td></tr><tr><td>Superficie coperta: Sc</td><td>max 25%</td></tr><tr><td>Superficie filtrante: Sfil</td><td>min 25%</td></tr><tr><td>Altezza massima degli edifici: Hmax</td><td>m 12,00 (*)</td></tr></table> <p>(*) Potranno essere ammesse altezze maggiori purchè riferite a edifici e porzioni di edifici minoritarie rispetto alla superficie coperta complessiva dell’insediamento e a condizione che l’altezza massima di tali edifici o parti di edifici non risulti superiore alla quota della sede della strada statale SS394. La determinazione degli eventuali edifici o porzioni di edifici eccedenti l’altezza massima è demandata all’Autorizzazione paesaggistica.</p> | Distanza minima dai confini: Dc | m 5,00 | Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr | m 2,00 | Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds | m 7,00 | Distanza minima tra gli edifici: De | m 10,00 | Indice di dotazione parcheggi privati: Ip | secondo legge | Superficie coperta: Sc | max 25% | Superficie filtrante: Sfil | min 25% | Altezza massima degli edifici: Hmax | m 12,00 (*) |
| Distanza minima dai confini: Dc                          | m 5,00                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr | m 2,00                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds    | m 7,00                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Distanza minima tra gli edifici: De                      | m 10,00                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Indice di dotazione parcheggi privati: Ip                | secondo legge                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Superficie coperta: Sc                                   | max 25%                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Superficie filtrante: Sfil                               | min 25%                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| Altezza massima degli edifici: Hmax                      | m 12,00 (*)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |
| 7                                                        | Elementi progettuali di interesse pubblico o generale | Fermi restando gli obiettivi vocazionali imprescindibili di cui al punto 1 della presente Direttiva, l’attuazione delle previsioni è subordinata<br><br>– alla realizzazione di un sistema di connessioni ciclopedonali con il centro di Comerio e con le aree residenziali dell’intorno, al fine di garantire l’ottimale connessione del nuovo insediamento con l’insieme del territorio;<br><br>– alla realizzazione di un sistema di connessione stradale tale da non generare condizioni di traffico tali da compromettere la funzionalità e la sicurezza della                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |        |                                                          |        |                                                       |        |                                     |         |                                           |               |                        |         |                            |         |                                     |             |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

|    |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                  | <p>circolazione lungo la s.s. 394, da dimostrare mediante adeguati studi del traffico atti a valutare il confronto dei flussi a valle dell'attuazione con i flussi propri dell'attività produttiva precedentemente insediata,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– alla realizzazione di un insediamento sportivo avente caratteristiche di attrattività e significatività comparabili con gli impianti sportivi anticamente esistenti, convenzionato all'uso pubblico.</li> </ul>                                                                                                                                      |
| 8  | <i>Elementi progettuali di interesse privato</i> | <p>Fermo restando che</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'insediamento dovrà essere caratterizzato, sotto il profilo morfologico e tipologico secondo modalità tali da garantire il corretto inserimento paesaggistico in rapporto allo stato preesistente l'intervento,</li> <li>– che sotto il profilo architettonico e di qualità edilizia l'insediamento dovrà presentare caratteri di eccellenza,</li> </ul> <p>gli elementi progettuali di interesse privato dovranno essere definiti mediante l'Autorizzazione Paesaggistica complessiva propedeutica all'adozione del Programma Integrato di Intervento.</p> |
| 9  | <i>Disciplina del Piano dei Servizi</i>          | <p>Le previsioni di interesse pubblico e generale a carico dell'area potranno essere dislocate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in altre porzioni dell'area di trasformazione,</li> <li>– in singole porzioni di edifici destinati nel complesso ad altro uso,</li> <li>– in aree esterne al perimetro dell'area di trasformazione, a disposizione del proponente l'intervento.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| 10 | <i>Altre disposizioni</i>                        | <p>L'adozione del PII è subordinata a preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica relativa all'intero intervento.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo, secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.</p> <p>L'approvazione del PII è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.</p>                                                                                                                                                                                            |
| 11 | <i>Direttive in materia di geologia</i>          | <p>L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2, 3, 4.</p> <p>Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto