

AREA DI TRASFORMAZIONE AT1

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



IPOTESI A DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE FONDARIA	11.150 mq	4.465,00 mq	15.615,00 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Volume esistente dei fabbricati con possibilità di recupero + 7.000 mc <i>ex novo</i>	3.550,00 mc di cui 425,00 mc in cessione da terzi. [Slp prevista: 1.166,00 mq]	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	3 piani fuori terra	--	
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 85% commercio di vicinato terziario servizi di interesse generale	terziario	
SUPERFICIE PERTINENZIALE	min 30% Sf	--	
SUPERFICIE A VERDE	min 25% Sf	1.134,00 mq	
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da mantenere di proprietà pubblica</i>	min 40% Sf	692,10 mq da destinarsi a parcheggio	
SUPERFICIE PERMEABILE	min 25% Sf		
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>	2.232,50 mq	

Le previsioni riportate nei campi in tinta grigia della tabella recepiscono i contenuti dell'istanza preliminare di attuazione parziale del PII in Variante al PGT 2013 denominato "Via Manzoni", approvata con deliberazione di Giunta Comunale n° 62/2017.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

IPOTESI B DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE FONDIARIA	15.615 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Volume esistente dei fabbricati con possibilità di recupero + 10.000 mc <i>ex novo</i>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 85% commercio di vicinato terziario servizi di interesse generale
SUPERFICIE PERTINENZIALE	min 30% Sf
SUPERFICIE A VERDE	min 25% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da mantenere di proprietà pubblica</i>	min 40% Sf
SUPERFICIE PERMEABILE	min 25% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>

L'ipotesi B esclude la previsione relativa alla struttura alberghiera, estendendo all'intero comparto il mix funzionale a prevalente destinazione d'uso residenziale. Gli obiettivi generali e specifici, le azioni e gli strumenti di attuazioni previsti del Documento di Piano sono indicazioni progettuali di riferimento per entrambe le ipotesi di trasformazione di cui alle lettere "A" e "B".

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

OBIETTIVI GENERALI	- Recepimento dell'istanza preliminare di attuazione parziale del PII1 vigente approvata dalla Giunta, che prevede la realizzazione di una struttura alberghiera privata nella porzione localizzata immediatamente a sud del campo sportivo esistente (superficie fondiaria 4.465 mq circa) e conseguente ridefinizione del perimetro di riferimento; - Mantenimento della proprietà pubblica della porzione di area dove oggi insistono i fabbricati adibiti ad attività sportive; - Realizzazione di un insediamento residenziale in capo a soggetto privato, caratterizzato dalla presenza di spazi aperti pubblici, opportunamente connessi e integrati con il tessuto insediativo circostante; - Raggiungimento della massima mixité funzionale; - Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano di margine; - Valorizzazione delle persistenze aventi valore storico-simbolico.
OBIETTIVI SPECIFICI	- Valorizzazione dell'edificio della ex colonia elioterapica per funzioni di interesse generale; - Definizione delle superfici edificabili per usi residenziali e terziari; - Mantenimento a verde della porzione centrale dell'area di trasformazione, prospiciente l'edificio della ex colonia elioterapica - Recupero della qualità paesistica del fronte periurbano in corrispondenza dell'asta fluviale - Mantenimento e valorizzazione di spazi aperti per attività ludiche e tempo libero che possano rispondere al fabbisogno a livello di quartiere
AZIONI	- Riqualificazione edilizia e funzionale dell'edificio della ex colonia elioterapica per l'insediamento di funzioni di interesse generale (si pensi, a titolo esemplificativo, a sedi di associazioni); - Eventuale ampliamento dei volumi dei fabbricati esistenti da riqualificare in funzione di specifiche esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale aventi interesse generale; - Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, comprendente anche funzioni terziarie e commercio di vicinato, con limitazione dell'edificazione lungo i fronti nord e sud per un massimo del 35% della superficie fondiaria dell'area; - Ammissibilità di tipologie edilizie anche differenti rispetto a quanto indicato nella soluzione planivolumetrica allegata, fatto salvo il raggiungimento degli obiettivi di funzionalità urbana; - Adozione di soluzioni progettuali innovative che possano garantire l'integrazione tra funzioni pubbliche e private e la fruizione pubblica degli spazi aperti; - Garanzia per l'accesso carrabile diretto da Via Manzoni verso l'insediamento residenziale; - Mantenimento a verde attrezzato per la fruizione pubblica della porzione centrale dell'ambito antistante l'ex colonia elioterapica evitandone frammentazione, e mantenendolo libero da edificazione in sottosuolo; - Inserimento di quinte arboree a mitigazione delle trasformazioni edilizie previste; - Inserimento di schermature vegetali lungo i percorsi per la fruizione pubblica a mitigazione degli impatti generati dalle opere infrastrutturali afferenti al sistema viabilistico pedemontano; - Potenziamento della maglia viabilistica locale esistente, con particolare attenzione alle mobilità leggera, attraverso la

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

	previsione di percorsi trasversali che connettano il tessuto consolidato con il territorio di margine a ridosso dell'asse stradale SP57 e, di conseguenza, con gli ambiti a maggior livello di naturalità; - Razionalizzazione degli spazi per la sosta lungo gli assi della viabilità locale (con particolare riferimento all'asse di via Manzoni); - Sistemazione del fronte lungo Via Manzoni oggetto di convenzionamento tra il Comune e il soggetto attuatore della rimanente quota parte dell'area di trasformazione.
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	- Piano Attuativo - Programma Integrato di Intervento L'intervento dovrà prevedere l'estensione della progettualità all'intero ambito di trasformazione; dovranno essere esplicitamente individuati gli interventi a carico del soggetto proponente e quelli demandati a soggetti terzi. La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo.
COMPATIBILITÀ IDRAULICA	L'attuazione delle previsioni in capo all'AT1 deve essere supportata da preventivo studio di compatibilità idraulica atto ad approfondire gli esiti dello studio del reticolo idrico allegato alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, ai sensi della D.G.R. 6738 paragrafo 3.1.4 punto 4b. ²

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

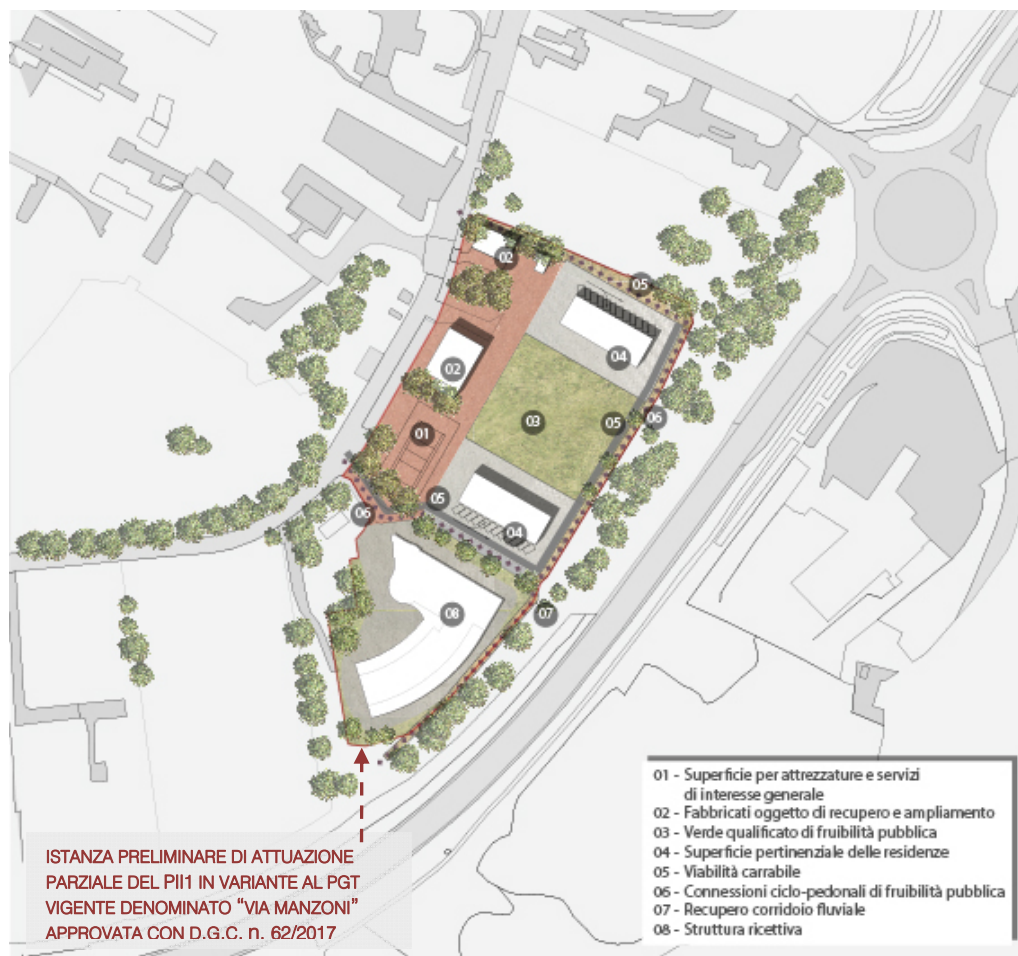
I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

² Modifica introdotta per effetto dell'osservazione n. 1 (prot. 8386 del 22.11.18)

INDICAZIONI PER LO SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO



La perimetrazione delle aree di trasformazione su base aerofotogrammetrica, così come restituita nella soluzione planivolumetrica proposta, ha il solo obiettivo di indicare i principi e i caratteri morfo-tipologici della trasformazione che la Variante propone; pertanto, non è da considerarsi vincolante ai fini dell'attuazione della trasformazione stessa.

Le tipologie ammesse potranno differire da quanto indicato nella soluzione planivolumetrica, fatto salvo il raggiungimento degli obiettivi di funzionalità urbana.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI E PRINCIPALI CONNESSIONI PER LA FRUIBILITÀ PUBBLICA



Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it