

AREA DI TRASFORMAZIONE AT2

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDARIA	8.625 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Volume esistente del fabbricato produttivo pari a 15.000 mc + 7.000 mc ex novo
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	4 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 75% commercio di vicinato terziario servizi di interesse generale
SUPERFICIE PERTINENZIALE	min 15% Sf
SUPERFICIE A VERDE	min 25% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI	min 2.500 mq di cui almeno il 40% ad uso pubblico con accesso diretto da via Morazzone
SUPERFICIE PERMEABILE	min 25% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>

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	- Recupero di volumi dismessi; - Risoluzione dello stato di deficit relativo alla dotazione di aree per la sosta dei veicoli; - Miglioramento delle condizioni di sicurezza urbana
OBIETTIVI SPECIFICI	- Riqualificazione urbanistica e architettonica dell'area; - Realizzazione di un'area a parcheggio a servizio delle funzioni insediate con accesso diretto dalla pubblica via; - Adeguamenti della rete stradale esistente.
AZIONI	- Concentrazione dei volumi residenziali nella parte interna dell'area, indicativamente in corrispondenza del corpo edilizio produttivo esistente, mantenendo libera da edificazione la superficie corrispondente alla fascia di rispetto del corpo idrico intubato; - Localizzazione di superfici da destinare alla sosta dei veicoli, da adibire principalmente all'uso pubblico, lungo la via Morazzone; - Ridefinizione del calibro della viabilità esistente corrispondente al tratto di via Morazzone prospiciente l'area; - Demolizione dei corpi di fabbrica localizzati in prossimità del passaggio a livello ferroviario; - Ridefinizione della svolta in direzione di via Cremona; - Recepimento delle previsioni del progetto definitivo del primo lotto di riqualificazione dell'area esterna "Stazione di Gazzada Schianno" relativo alle opere di compensazione dell'impatto territoriale e sociale della Tangenziale di Varese - Lotto 1, che prevede la realizzazione di un marciapiede a raso lungo via Cremona; - Miglioramento della funzionalità urbana attraverso una compresenza di residenza (prevalente) / terziario / commercio di vicinato. Si ricorda che, ai fini applicativi, dovrà essere considerato il vincolo di non edificabilità in corrispondenza della fascia di rispetto del reticolo idrico interna all'area. Limitatamente al fabbricato produttivo esistente, è ammesso il mantenimento dei volumi con previsione di destinazione d'uso artigianale. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di trasformazione, sono comunque fatte salve le quantità delle superfici pertinentziali, per servizi e a verde.
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	- Piano Attuativo - Programma Integrato di Intervento La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo.
COMPATIBILITÀ IDRAULICA	L'attuazione delle previsioni in capo all'AT2 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.³

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

³ 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.

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