

AREA DI TRASFORMAZIONE AT4⁸

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDIARIA	11.980 mq
LIMITE DI NON EDIFICABILITA'	Il limite di non edificabilità, individuato con doppia linea in tinta rosa e rossa nelle seguenti indicazioni per lo sviluppo planivolumetrico dell'area, riserva quota parte dell'AT4 per la futura realizzazione di opere di interesse generale e il potenziale insediamento di usi compatibili con la pubblica fruizione. Le superfici a nord del <i>limite di non edificabilità</i> sono preservate dall'edificazione; il diritto edificatorio in capo ai corrispondenti mappali è attuato sulla superficie edificabile individuata per l'area di trasformazione AT4.
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	Residenziale commercio di vicinato verde pubblico aree per la sosta piste ciclopedonali
SUPERFICIE EDIFICABILE POLIGONO DI SCORRIMENTO PER LA CONCENTRAZIONE DELLE VOLUMETRIE	max 30% Sf
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	6.285 mc
SUPERFICIE COPERTA	max 35% della Superficie Edificabile altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse
SUPERFICIE A VERDE E SERVIZI	min 25% Sf

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

⁸ Modifica introdotta per effetto dell'osservazione n. 18 (prot. 9124 del 17.12.18) e n. 21 (prot. 9133 del 17.12.18)

OBIETTIVI GENERALI	- Riconoscimento del rilevante interesse dell'area ai fini della tutela e della ricomposizione del paesaggio locale urbano; - Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano; - Riserva di aree per futuri interventi volti al futuro insediamento di usi compatibili con la pubblica fruizione.
OBIETTIVI SPECIFICI	- Coerenziazione con gli interventi di cui al Progetto Definitivo - Esecutivo delle opere di compensazione ambientale connesse all'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda (Lotto 3, Progetto Locale n. 40); - Disciplina della porzione attualmente utilizzata per la sosta dei veicoli con sistemazione a parcheggio; - Valorizzazione paesaggistica e fruitiva; - (...) - Realizzazione di connessioni ciclopedonali con il centro abitato a ovest del rilevato ferroviario.
CONDIZIONI	Il limite di non edificabilità ha carattere vincolante fino all'approvazione, da parte del Comune, di uno specifico studio di fattibilità finalizzato alla realizzazione di un collegamento infrastrutturale per la connessione tra gli assi di Via Roma e di via Italo Cremona. L'attuazione delle previsioni in capo all'AT4 potrà dunque avvenire: a) in pendenza dello studio di fattibilità, nel rispetto della linea di non edificabilità così come sancita dalle direttive del Documento di Piano; b) ad avvenuta approvazione dello studio di fattibilità, in recepimento degli esiti e degli effetti impressi dallo studio di fattibilità stesso. L'attuazione delle previsioni dovrà recepire, e necessariamente coerenziarsi, con la progettazione derivante dal Progetto Locale n. 40 relativo alle opere di compensazione dell'impatto territoriale e sociale della Tangenziale di Varese – Lotto 1 che prevede la realizzazione della pista ciclopedonale "di completamento su strada esistente e in area verde" denominata Tratto 6 Stazione – via Italo Cremona.
AZIONI	- Conferma della capacità edificatoria prevista dal PGT vigente per la realizzazione di un insediamento residenziale; - (...) - Realizzazione di volumi morfologicamente coerenti rispetto al contesto; - Individuazione di una superficie da destinare alla sosta dei veicoli, funzionale delle attività produttive e commerciali attestate lungo la via Cremona, da adibire a uso pubblico e da localizzare in continuità con l'impianto di erogazione di carburante esistente con accesso diretto da pubblica via lungo il fronte lungo via Cremona, opportunamente caratterizzata al fine di conferire un intrinseco valore paesaggistico e ambientale; - Previsione di filtri vegetali -arborei e/o arbustivi- per il mascheramento del rilevato ferroviario; - (...); - Previsione di una connessione ciclopedonale tra il sottopasso ferroviario esistente e la connessione di cui al precedente alinea. - Individuazione del limite di non edificabilità, in continuità con l'AT5, al fine di preservare quota parte dell'AT4 per azioni volte all'innalzamento del livello di funzionalità e permeabilità 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

STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	- (...) - Piano Attuativo - Programma Integrato di Intervento <i>La declinazione dei contenuti non esplicitati nella presente direttiva competerà allo strumento attuativo.</i>
COMPATIBILITÀ IDRAULICA	L'attuazione delle previsioni in capo all'AT4 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

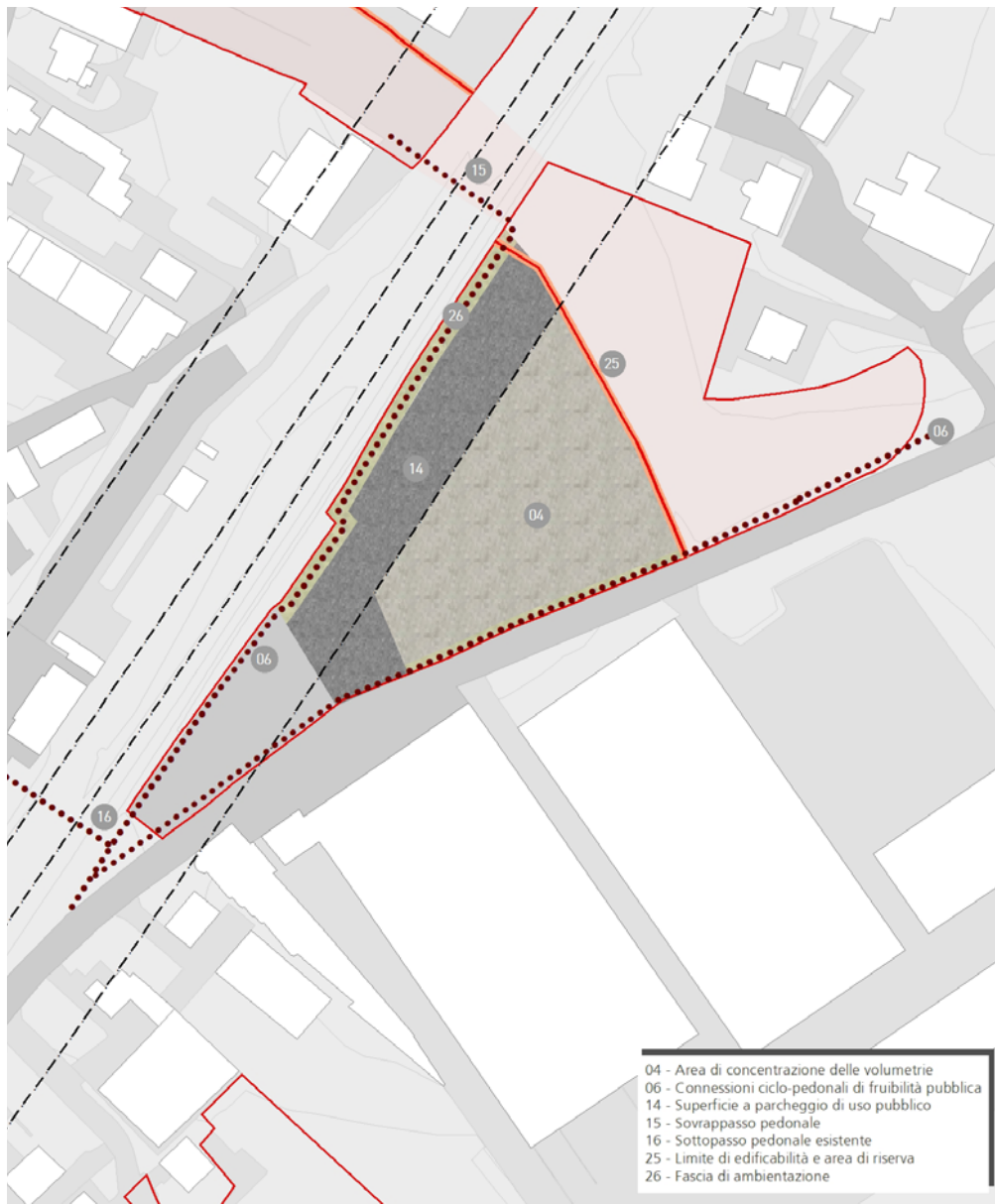
Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

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, **fatta eccezione per la linea di inedificabilità**, 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