

AREA DI TRASFORMAZIONE AT5⁹

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDIARIA	25.465 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'AT5 per la futura realizzazione di opere di interesse generale e il potenziale insediamento di usi compatibili con la pubblica fruizione. Le superfici a sud 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 AT5.
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	<i>Residenza-Terziario:</i> 12.000 mc <i>Commercio:</i> 3.000 mq ca = superficie funzionale alla realizzazione di una MSV fino al livello 2 (Sv = 1.500 mq max)
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	4 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	mix funzionale: - <i>residenziale max 50%</i> - <i>terziario max 50%</i> commercio di vicinato commercio fino alla MSV livello 2 (Sv=1.500 mq max) interesse generale verde pubblico aree per la sosta
SUPERFICIE PERTINENZIALE	<i>mix funzionale:</i> 7.600 mq ca
SUPERFICIE A VERDE	<i>mix funzionale:</i> min 50% della sup. pertinenziale
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da asservire ad uso pubblico</i>	1.500 mq ca in fregio a via Roma
SUPERFICIE PERMEABILE	min 30% Sf da reperire prioritariamente all'interno dello spazio aperto urbano

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

⁹ Modifica introdotta per effetto dell'osservazione n. 18 (prot. 9124 del 17.12.18) e n. 21 (prot. 9133 del 17.12.18)

SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf
OBBLIGHI	Cessione o uso pubblico di quota parte della superficie in fregio all'asse di via Roma, da adibire a parcheggio; Realizzazione dell'area a parcheggio prevista in località Schianno a servizio del cimitero e del campo sportivo esistente.
OBIETTIVI GENERALI	- Recupero di un'area ad oggi dismessa; - Riconoscimento del ruolo strategico dell'area all'interno del sistema urbano; - Connessione con i tessuti insediati a est del rilevato ferroviario; - 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	- Realizzazione di uno spazio urbano integrato caratterizzato da mixit� funzionale; - Reperimento di superfici da destinare alla razionalizzazione della sosta pubblica a servizio degli insediamenti residenziali circostanti e delle attivit� insediate lungo l'asse di via Roma; - Insediamento di una o pi� unit� commerciali fino alla media struttura di vendita, dotati di adeguate dotazioni in termini di parcheggi; - Formazione di una riserva di aree per la fruizione pubblica, in larga parte da destinare a verde urbano, per supplire al deficit del comparto urbano di riferimento; - Realizzazione di un insediamento residenziale sostenibile e fortemente integrato con il contesto; - Miglioramento dell'assetto della viabilit� locale.
CONDIZIONI	Il limite di non edificabilit� ha carattere vincolante fino all'approvazione, da parte del Comune, di uno specifico studio di fattibilit� 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'AT5 potr� dunque avvenire: c) in pendenza dello studio di fattibilit�, nel rispetto della linea di non edificabilit� cos� come sancita dalle direttive del Documento di Piano; d) ad avvenuta approvazione dello studio di fattibilit�, in recepimento degli esiti e degli effetti impressi dallo studio di fattibilit� stesso.
AZIONI	- Riconoscimento di una volumetria massima realizzabile pari a 12.000 mc da destinare a mix di residenza e terziario avanzato; - Individuazione del limite di non edificabilit�, in continuit� con l'AT4, al fine di preservare quota parte dell'AT5 per azioni volte all'innalzamento del livello di funzionalit� e permeabilit� urbana; - Previsione di una superficie commerciale fino alla media struttura di vendita di livello 2, ovvero con superficie di vendita fino a 1.500 mq; - Localizzazione delle funzioni commerciali in corrispondenza della porzione di area pi� prossima alla stazione ferroviaria esistente, con il fine di conferire massima accessibilit� anche dal punto di vista del trasporto pubblico; - Localizzazione delle superfici a parcheggio da destinare a uso pubblico nella porzione di area in fregio all'asse di via Roma, fisicamente separate dal resto del comparto mediante filtri vegetali;

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

	- Localizzazione di superfici a parcheggio a servizio delle attività insediabili nell'area; quota parte, a raso, dovrà essere mantenuta a servizio esclusivo delle residenze e del terziario - Localizzazione delle volumetrie destinate a funzioni residenziali e di terziario avanzato in corrispondenza del fabbricato produttivo principale esistente, che dispongano di un piano terra permeabile destinato alla pubblica fruizione; - Localizzazione delle autorimesse pertinenziali a piano interrato in corrispondenza dei sedimi residenziali e terziari, il cui accesso viene garantito dalla viabilità interna lungo il lato est del comparto; - Progettazione di uno spazio aperto qualificato e fruibile al pubblico, integrato con le residenze e caratterizzato per fungere da connettivo tra le funzioni insediate; - Realizzazione di interventi per la connessione con la rete stradale esistente, finalizzati a garantire una maggiore permeabilità (es. possibilità di completamento delle strade a fondo cieco); - Disponibilità di superfici per servizi di interesse generale, la cui localizzazione ottimale dovrà necessariamente essere valutata in fase progettuale; - Previsione di filtri vegetali -arborei e/o arbustivi- per il mascheramento del rilevato ferroviario; - Previsione di una connessione pedonale tra l'area e il centro abitato di Gazzada posto a ovest del rilevato ferroviario; - Previsione di una connessione ciclopeditonale parallela al rilevato ferroviario, finalizzata a connettere la passerella di cui al precedente alinea con l'attività commerciale e gli insediamenti residenziali e di terziario avanzato.
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'AT5 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