

F2 - Area di trasformazione AT2: Località Le Gere⁹⁰		
1	Obiettivi	Trattasi di area edificata dismessa priva di rilevanza per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - riqualificazione ambientale del fondovalle dell'Olonà, - sistemazione idraulica del corso dell'Olonà e della confluenza del torrente Fugascè, - recupero dell'insediamento esistente, - sviluppo delle potenzialità di fruizione pubblica delle aree di fondovalle, - sviluppo di percorrenze ciclopedonali connesse con i collegamenti esistenti o previsti lungo l'Olonà, - insediamento di funzioni tali da costituire un polo per la fruizione naturalistica e per il tempo libero del fondovalle dell'Olonà, - insediamento di funzioni di supporto e servizio per le attività economiche esistenti nel territorio.
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 25.300
3	Diritti di edificabilità	I diritti edificatori massimi esercitabili sull'area corrispondono a mq 4.000, derivanti dal recupero delle superfici edificate, nel sostanziale rispetto della sagoma e del sedime esistenti.
4	Destinazioni d'uso	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Sg: Servizi di interesse generale Ri: Attività ricettive e di ristorazione Ag: Agricola E' vietata ogni altra destinazione d'uso Si applicano i disposti della Direttiva E4bis. Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: Cv: di tipo complementare rispetto alle destinazioni principali Ds ed Sg, con l'esclusione di forme aggregative di unità commerciali ascrivibili alla nozione di Centro Commerciale; Ds: attività inerenti lo sport, la cultura, il tempo libero e i pubblici esercizi in genere; attività per la promozione e lo sviluppo di imprese sul territorio; Ri: principalmente a supporto delle destinazioni d'uso principali Ds e Sg. Sg: correlati alle funzioni inerenti la cultura, lo sport, il tempo libero e i pubblici esercizi in genere;

⁹⁰ Modifiche conseguenti al punto 16.1 orientamenti di variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

5	Indici e parametri	Ag: nessuna condizione.
		Distanza minima dai confini: Dc esistente
		Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr esistente
		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds esistente
		Distanza minima tra gli edifici: De esistente
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip (*)
		Superficie coperta: Sc (**)
		Altezza massima degli edifici: Hmax De esistente
6	Servizi di interesse pubblico o generale	Superficie filtrante: Sfil (***)
		(*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Ds: Direzionale e terziaria specializzata 50% della superficie lorda di pavimento Ri: Ricettivo min. 1mq/10mc Sg: Servizi di interesse generale 50% della superficie lorda di pavimento Ag: Agricola min. 1mq/10mc (**) pari all'area cinta da mura, (***) maggiore del 50% delle aree fondiari esterne alla cinta muraria dell'insediamento.
		L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:
		- Sistemazione dei percorsi ciclopeditoni, con realizzazione di area di sosta e parcheggio di interscambio auto/bicicletta,
		- Area attrezzata per tempo libero, idonea per il consumo di pasti all'aperto,
		- Spazio espositivo e per manifestazioni, dotato di sala conferenze avente capienza di circa 150 persone,
		- Sistemazione della corte per manifestazioni ed eventi all'aperto,
		- Sistemazione a verde agricolo fruibile di tutte le aree esterne al perimetro recintato e non occupate da aree a parcheggio.
		I parcheggi realizzati al servizio degli insediamenti privati di cui al punto 5 precedente dovranno essere convenzionati per l'uso pubblico.

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

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

7	<i>Infrastrutture e urbanizzazioni primarie</i>	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. In particolare la viabilità interna dovrà essere definita nel rispetto delle seguenti condizioni: - accesso all'area mediante innesto dalla rotatoria esistente in località Folla (completamento "quarto braccio", - realizzazione di corsia di accumulo lungo la ex s.s. Briantea, destinata ai veicoli diretti in via Rimembranze. La viabilità di accesso, diramata dalla rotatoria il località Folla, dovrà superare il torrente Lanza mediante un ponte; l'attraverso della ferrovia della Valmorea potrà essere effettuato a raso. E' ammessa la realizzazione di un'uscita in mano destra lungo via Gere, tuttavia a condizione che trattasi di viabilità secondaria destinata a carichi veicolari modesti.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> secondo le specifiche disposizioni comunali, con il fine di eseguire opere di miglioramento delle condizioni delle aree spondali dell'Olon e del Fugascè. Detta corresponsione dovrà essere impiegata per la realizzazione di interventi di mitigazione e di fitodepurazione delle acque di sfioro provenienti dal torrente Fugascè.
9	<i>Fondamenti di progettazione urbanistica</i>	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - la viabilità interna dovrà essere organicamente inserita nel paesaggio, pertanto dovrà rispettare quanto più possibile la morfologia esistente e non dovrà determinare sensibili interferenze con le visuali lungo il fondovalle; - le superfici a parcheggio esterne dovranno essere dotate di opportune mitigazioni visuali.
10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - i corpi di fabbrica dovranno essere recuperati o ricostruiti nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici esistenti; - dovrà essere conservato o ricostruito il muro di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	recinzione esistente, fatta salva la possibilità di praticarvi aperture per garantire la fruibilità. Dovrà essere conseguito il miglioramento delle condizioni di continuità ecologica mediante: - interventi di riqualificazione delle aree spondali dell'Olonà, - eliminazione, ove possibile ferme restando le condizioni di sicurezza idraulica, di manufatti artificiali che determinano discontinuità della connessione ecologica, - recupero di superfici a verde lungo le sponde del fiume, la cui entità sia la massima possibile tenuto conto delle peculiarità dell'area e delle esigenze di carattere insediativo. Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009 - Variante 2012, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi. Non è ammessa la trasformazione ad uso edificatorio delle aree alle quali è attribuita la Classe IV di fattibilità geologica; tali aree, prive di diritti edificatori, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità geologiche e idrogeologiche. Per le aree alle quali è attribuita la Classe III di fattibilità geologica, quanto stabilito dal precedente capoverso, si applica in termini di indirizzo e orientamento L'area è soggetta alle limitazioni derivanti dalle classi di fattibilità geologica 3 (3b, 3c) e 4 (4 f, 4d, 4c) dello studio geologico, alle quali si rinvia.⁹¹
----	---	---

⁹¹ Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		L'avvio del procedimento è subordinato all'effettuazione dell'approfondimento sismico di III livello.⁹²
12	<i>Disponibilità idrica</i>	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	<i>Altre direttive</i>	L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
14	<i>Sviluppo temporale</i>	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009 - Variante 2012.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁹² Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese