

F4 - Area di trasformazione n° 4: Kennedy-Sonzini-Gasparotto		
1	Obiettivi	Trattasi di area in gran parte interessata da edifici dismessi, ed in parte non edificata, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - insediare funzioni con significativa attrattività tali da costituire un polo qualificato di accesso alla città, - esprimere qualità degli spazi aperti ed architettonica, - completare la dotazione di servizi della zona in termini di verde e aree a parcheggio, - migliorare la funzionalità del nodo stradale Kennedy-Sonzini, - migliorare la qualità del tratto di via Kennedy fronteggiante l'intervento sotto il profilo paesaggistico, conferendovi dignità di asse urbano.
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 26.300
3	Diritti di edificabilità	Per la determinazione delle quantità edificabili si fa generale riferimento al diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive, opportunamente ridotto al fine di consentire la funzionalità delle aree a parcheggio, stabilito in 0,50 mq/mq.
4	Destinazioni d'uso	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: As: in misura marginale, con finalità di integrazione delle destinazioni d'uso commerciali (esercizi di vicinato). Cv: insieme di esercizi commerciali di vicinato non connessi da strutture comuni in spazi chiusi e non connesso funzionalmente alle medie strutture di vendita ammesse nell'area. Cm: max 2 unità con superficie di vendita non superiore a mq 2500 ciascuna, non funzionalmente connesse. Ds: nessuna condizione. Dm: nessuna condizione. Ri: nessuna condizione. Sg: nessuna condizione.
5	Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 3,00 m

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

6	Servizi di interesse pubblico o generale	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds	8,00 m
		Distanza minima tra gli edifici: De	10,00 m
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	(*)
		Superficie coperta: Sc	50%
		Altezza massima degli edifici: Hmax	m 15,00
		Superficie filtrante: Sfil	20%
		(*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata:	
		As: Artigianale di servizio	min. 1mq/10mc
		Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)	min. 1mq/10mc
		Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)	min. 1mq/10mc
		Ds: Direzionale e terziaria specializzata	min. 1mq/10mc
		Dm: Direzionale e terziaria minuta	min. 1mq/10mc
		Ri: Ricettiva	1 posto auto ogni 2 posti letto
			1 posto auto ogni 4 posti per ristorazione e somministrazione bevande
		Sg: Servizi di interesse generale	min. 1mq/10mc
		L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:	
		- parcheggi di uso pubblico non inferiore al 200% della superficie di vendita delle medie strutture (Cm) e al 100% di ogni altra superficie classificabile "terziario" a termini di legge.	
		L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una quota di servizi da realizzare in attuazione delle previsioni urbane del Piano dei Servizi corrispondente in termini di superficie al 30% della dotazione di parcheggi calcolata come sopra.	
		I parcheggi realizzati al servizio degli insediamenti privati di cui al punto 5 precedente dovranno comunque essere convenzionati per l'uso pubblico.	
		Ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT, è ammessa la monetizzazione parziale delle aree per servizi (parcheggi e quota di aree per servizi in attuazione del Piano dei Servizi), fermo restando il principio di corretta urbanizzazione dell'Area di trasformazione. In linea generale il principio di corretta urbanizzazione potrà essere ottemperato nel caso in cui la somma dei parcheggi privati e d'uso pubblico garantisca la funzionalità degli esercizi commerciali	

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>	previsti, da dimostrare mediante piano di gestione delle attività. 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. La viabilità interna, qualora necessaria, dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - calibro complessivo: m 9,50 - carreggiata: m 3,25 + m 3,25 - marciapiede: m 1,50 L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una rotatoria all'intersezione di via Kennedy-via Sonzini, anche per intervento di soggetti terzi. Il dimensionamento dovrà risultare coerente con i flussi di traffico esistenti e previsti, come documentato da apposita relazione specialistica.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> secondo le specifiche disposizioni comunali.
9	<i>Fondamenti di progettazione urbanistica</i>	Lo strumento attuativo dovrà prevedere le necessarie opere di miglioramento della viabilità locale, ed in particolare dovrà recare il progetto della rotatoria tra via Sonzini e via Kennedy. Gli accessi all'area dovranno avvenire dalle strade adiacenti solamente in mano destra e mediante specifiche corsie di accelerazione/decelerazione interne alla proprietà, aventi estensione priva di innesti laterali sufficiente per l'accumulo dei veicoli in ingresso e in uscita dall'insediamento, così come determinato in base a specifiche verifiche dimensionali e modellazioni del traffico che dovranno essere parte integrante dello strumento attuativo. In ogni caso è fatto obbligo di dotare l'insediamento di un numero di parcheggi di pertinenza la cui entità dovrà essere stimata in funzione della tipologia dell'insediamento e della specifica destinazione d'uso; il dimensionamento dei parcheggi dovrà essere dimostrato con apposita relazione illustrante i criteri adottati in funzione della tipologia di esercizi commerciali insediati.
10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	Lo strumento attuativo dovrà prevedere la realizzazione di edifici organizzati in modo tale da dar luogo ad un insieme articolato; gli edifici dovranno essere posizionati alla maggiore distanza possibile dalla strada statale e dalla via

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>	Sonzini, fermo restando il diritto di godimento delle potenzialità edificatorie ammesse dalla presente direttiva. I fronti edificati visibili dallo spazio pubblico dovranno essere progettati in modo tale da consentire una percezione “per parti” della massa costruita (ad esempio mediante sequenza di elementi architettonici articolata, variazioni dello sky-line, mitigazioni a verde di porzioni di edificio, uso di materiali e colori diversificati). Le sistemazioni a verde dovranno essere tali da garantire l’attenuazione della percezione delle masse costruite. Lo strumento attuativo dovrà prevedere l’impianto di filari lungo le strade pubbliche, lungo i percorsi ciclopeditoni e in corrispondenza dei parcheggi, almeno in ragione di un esemplare arboreo ogni 50 mq di area non coperta. La vegetazione arborea dovrà essere infittita in prossimità di talune porzioni dei fronti edificati con lo scopo di anteporre una massa a verde al fronte costruito determinando in tal modo l’interruzione della continuità visuale, favorendo la “percezione per parti” enunciata nel precedente capoverso. 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
----	---	--

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

		fattibilità geologica 2 dello studio geologico, alle quali si rinvia⁹⁴
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. 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

⁹⁴ Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese