

F6 - Area di trasformazione AT6: Zona industriale-Briantea-FNM		
1	Obiettivi	Trattasi di area interessata da attività di escavazione dismessa, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - recupero dell'originaria morfologia, compatibilmente con le esigenze di funzionalità e fruizione, - insediamento di destinazioni d'uso produttive ordinarie, - insediamento di destinazioni d'uso produttive esistenti in ambito urbano e soggette a delocalizzazione, in regime di convenzionamento dei valori immobiliari, - insediamento di attività imprenditoriali marginali, in regime di convenzionamento dei valori immobiliari.
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 68.200
3	Diritti di edificabilità	Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive, pari a 0,70 mq/mq, in quanto assimilabile all'area in oggetto. I diritti edificatori dovranno essere suddivisi nelle seguenti quote: - Quota A: da utilizzare in condizione di libero mercato, - Quota B: da utilizzare secondo convenzione con l'obiettivo primario della delocalizzazione delle attività produttive intercluse in area urbana, - Quota C: da utilizzare in convenzione con l'obiettivo primario di favorire l'insediamento di piccole attività artigianali. Per gli indirizzi per il convenzionamento dell'uso delle quote A, B e C si rimanda al successivo punto 13⁹⁶
4	Destinazioni d'uso	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso
5	Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 3,00 m 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%

⁹⁶ Modifiche conseguenti al punto 18.1 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

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

		Altezza massima degli edifici: Hmax 15,00 m Superficie filtrante: Sfil 20% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) min. 1mq/10mc As: Artigianale di servizio min. 1mq/10mc Sg: Servizi di interesse generale 50% della superficie lorda di pavimento
6	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati alle autovetture; - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati ai mezzi pesanti.
7	Infrastrutture e urbanizzazioni primarie	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 dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - calibro complessivo: m 9,00 - carreggiata: m 3,75 + m 3,75 - marciapiede: m 1,50
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto la realizzazione delle trasformazioni ammesse dal Documento di Piano determina un sensibile miglioramento ambientale del sito.
9	Fondamenti di progettazione urbanistica	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - le nuove costruzioni dovranno essere localizzate secondo una maglia d'impianto simile a quella della zona industriale contermina; - la viabilità d'accesso dovrà essere disimpegnata dalle

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

10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	strade a fondo cieco della zona industriale esistente. Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - il recupero dell'ex cava, a seguito della bonifica o messa in sicurezza permanente dovrà determinare una morfologia che risulti coerente con lo stato antecedente all'escavazione (come riscontrabile dalle cartografie storiche disponibili, ad esempio IGM prima levata), pur massimizzando le aree pianeggianti al fine di favorire la fruizione; - le eventuali opere di contenimento dei terreni dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche naturali (terre armate, sistemi di bioingegneria in genere, gabbionate e similari) ricorrendo ad opere artificiali, massi compresi qualora tecnicamente indispensabile; - il recupero della morfologia dovrà determinare la sistemazione dell'alveo del torrente Quadronna mediante interventi di ingegneria naturalistica o simile; - la sistemazione delle aree dovrà consentire il recupero della Valle del Quadronna e conseguentemente il recupero della continuità della rete ecologica definita dal Documento Piano in sintonia con il PTCP. - i nuovi edifici dovranno essere tipologicamente compatibili con l'insediamento industriale esistente. E' vietata l'edificazione lungo i versanti dell'incisione valliva del Quadronna e delle fasce pianeggianti contigue per un'ampiezza non inferiore a m 10,00 misurata dal ciglio della valle incisa. I versanti della valle incisa del Quadronna dovranno essere oggetto di interventi di consolidamento dei suoli e di riforestazione, finalizzati al rafforzamento della funzione di connessione ecologica.⁹⁷
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	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

⁹⁷ Modifica conseguente ai pareri espressi dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Varese, coerentemente con le controdeduzioni all'osservazione n 14.3 (prot. 3194)

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

		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 2, 3 (3a, 3d) e 4 (4 c, 4f) dello studio geologico, alle quali si rinvia⁹⁸
12	Disponibilità idrica	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.
12 bis	Direttive in materia di viabilità e traffico	La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente. In caso di esiti di non compatibilità, l'attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento delle infrastrutture stradali e/o di moderazione del traffico, necessari per il conseguimento della compatibilità tra

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

⁹⁸ Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

13	<i>Altre direttive</i>	previsioni e capacità della rete. L'attuazione degli interventi è subordinata all'espressione di positivo parere degli organi preposti del PLIS della valle del Lanza, oppure, in alternativa, alla modifica del perimetro del Parco del Lanza al fine dell'esclusione dal PLIS delle aree interessate dall'insediamento. Qualora si procedesse alla variazione del perimetro del parco, tale variazione è soggetta alle procedure di cui alla DGR n° 7/6296 del 1° ottobre 2001. Lo strumento attuativo dovrà essere dotato di convenzione che tra l'altro disciplini i seguenti temi: - <i>recupero della morfologia</i>: i titoli abilitativi alla costruzione potranno essere rilasciati solo a seguito del completamento delle opere di recupero ambientale; - <i>Quota A di cui al punto 3 precedente</i>: la convenzione dovrà disciplinare l'insediamento di specifiche destinazioni d'uso nel rispetto dei seguenti principi: - o <i>In caso di stipula di convenzione in assenza del soggetto utilizzatore dell'insediamento, i diritti di edificabilità di cui al precedente punto 3 saranno ridotti del 50%,</i> - o <i>In caso di stipula di convenzione per l'insediamento di attività economiche diverse da quelle specificate nel successivo alinea, i diritti edificatori di cui al precedente punto 3 saranno ridotti del 25%,</i> - o <i>In caso di stipula di convenzione per l'insediamento di specifiche attività quali:</i> <i>istituti di formazione e ricerca,</i> <i>aziende operanti nel settore delle energie rinnovabili e tutela dell'ambiente</i> <i>aziende con piani industriali e occupazionali tali da determinare densità minime di 1 addetto/50mq di slp</i> <i>i diritti edificatori di cui al precedente punto 3 saranno incrementati del 25%; ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.⁹⁹</i> - <i>Quota B di cui al punto 3 precedente</i>: la convenzione dovrà prevedere il prezzo di vendita o di locazione degli immobili in misura non superiore al prezzo medio praticato in almeno 3 PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) in corso di validità in comuni della Provincia di Varese o della Provincia di Como; la convenzione dovrà altresì definire i requisiti di priorità per l'assegnazione degli immobili agli aventi titolo; - <i>Quota C di cui al punto 3 precedente</i>: la convenzione
----	------------------------	---

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

⁹⁹ Modifiche conseguenti al punto 18.1 orientamenti di variante.

		dovrà prevedere il prezzo di vendita o di locazione degli immobili in misura non superiore al prezzo medio praticato in almeno 3 PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) in corso di validità in comuni della Provincia di Varese o della Provincia di Como; la convenzione dovrà regolare la dimensione delle diverse unità immobiliari, il cui taglio non potrà eccedere mq 300 per ognuna; la convenzione dovrà altresì definire i requisiti di priorità per l'assegnazione degli immobili agli aventi titolo. E' facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di un PII tale da determinare per la Quota B o alternativamente per la Quota C sopra definite, i medesimi principi di convenzione stabiliti per la Quota A.¹⁰⁰ La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti geotermici, - impianti di teleriscaldamento al servizio di più soggetti, anche in diverse aree del territorio,¹⁰¹ - impianti idroelettrici, - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. 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. Si segnala la presenza di aree boscate. In sede di attuazione tali aree dovranno essere confermate nella condizione attuale o, se trasformate, dovranno dar luogo alle necessarie compensazioni a termini di legge.
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.
15	Obiettivo prioritario di interesse	La porzione meridionale dell'area di trasformazione è interessata dalla fascia di salvaguardia urbanistica

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

¹⁰⁰ Modifiche conseguenti al punto 18.1 orientamenti di variante.

¹⁰¹ Modifiche conseguenti al punto 13 orientamenti di variante