

F7 - Area di trasformazione AT7: Società per i Mercati di Varese		
1	Obiettivi	Trattasi di area in gran parte edificata, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - definire le destinazioni d'uso ammesse nell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese, oltre all'attuale destinazione di mercato ortofrutticolo all'ingrosso, - definire indici e parametri urbanistici per l'attuazione di interventi edilizi sulle aree di proprietà, in ampliamento degli edifici esistenti, - definire l'assetto urbanistico e fondiario dell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 78.300 (sul territorio di Malnate)
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 (in quanto assimilabile all'area in oggetto), da applicarsi sulle aree idonee all'uso insediativo, pari a mq 66.400. I diritti edificatori si intendono applicati all'insieme delle aree idonee per l'uso insediativo, comprese anche nel Comune di Veduggio Olona.
4	Destinazioni d'uso	Fino all'approvazione del Programma Integrato di Intervento, fatti comunque salvi i disposti del punto 2 della Direttiva B1, sono ammesse esclusivamente le attività di mercato ortofrutticolo all'ingrosso ai sensi della L. 125/1959 e s.m.i.. Per interventi comportanti l'utilizzazione degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT per destinazioni 'uso denominate: Sg: Servizi di interesse generale è ammessa l'attuazione mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT. In tutti i casi eccedenti quanto stabilito dal precedente capoverso, a seguito dell'approvazione del PII sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:¹⁰³ Ld: Logistica e deposito di materiali Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: Re Per guardiania, max. 2 unità per un totale di mq 240 Ld: destinazione d'uso prevalente, anche con attività

¹⁰³ Modifiche conseguenti al punto 3 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

5	Indici e parametri	commerciale all'ingrosso <i>Cm:</i> max 1 unità con superficie di vendita non superiore a ai limiti di cui alla L.r. 14/1999 <i>Ds:</i> funzionale alla destinazione prevalente <i>Sg:</i> nessuna condizione.
		Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m
		Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 5,00 m
		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds 15,00 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 12,00
		Superficie filtrante: Sfil 0%(**)
		(*) 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 (**) deve essere mantenuto permeabile il 60% delle aree comprese nel perimetro del PII che non risultano idonee per l'edificazione.
6	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale in loco: - parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati ai mezzi pesanti. Il valore economico dei servizi di interesse generale da attuare per effetto dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento (o il valore della corrispondente monetizzazione) non potrà essere inferiore al 30% della differenza tra il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) a seguito

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

		dell'approvazione del PII e il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) riferito alla destinazione d'uso esercitabile in assenza di PII.
7	<i>Infrastrutture e urbanizzazioni primarie</i>	Le aree di intervento sono completamente urbanizzate, dunque non necessitano di ulteriori opere.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto trattasi di insediamento esistente.
9	<i>Fondamenti di progettazione urbanistica</i>	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - i corpi edilizi principali potranno essere conservati e assoggettati a interventi di ristrutturazione; - i corpi edilizi accessori potranno essere sostituiti con costruzioni a carattere permanente, - le aree fondiari a verde e di tutela ambientale, corrispondenti all'ex fronte di cava, sono inedificabili - in linea generale le nuove costruzioni dovranno occupare l'area ove sono attualmente collocati gli edifici accessori (nord-ovest) degli edifici principali), il piazzale a sud-ovest e l'area libera a sud, generando in tal modo un organismo edilizio avente sviluppo principale in direzione sud-est – nord-ovest. - le aree fondiari da destinare a parcheggi di servizio e a verde dovranno essere disposte lungo il lato sud-est della proprietà, in modo tale da costituire al tempo stesso una schermatura delle visuali dal nodo di Ponte di Vedano;
10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - l'insieme dei corpi edilizi dovrà consentire una percezione "per parti", pertanto, in linea generale, l'impianto planivolumetrico dovrà essere organizzato in edifici tra essi distinguibili, tenuto anche conto della variazione delle quote altimetriche del terreno; - il piano d'imposta di ciascun edificio dovrà essere posizionato ad una quota simile a quella del terreno come da rilievo, al fine di limitare quanto più possibile i movimenti terra, ferma restando l'esigenza di funzionalità dell'insediamento; - l'impianto dei parcheggi dovrà caratterizzarsi mediante un sistema di filari disposti lungo la direzione della viabilità d'accesso, così da costituire una massa arborea relazionata alle masse edificate e capace di filtrare le visuali dirette dell'insieme edificato; - le aree corrispondenti al fronte di cava potranno essere esclusivamente interessate da opere di miglioramento idraulico e forestale.
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

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

		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 (3a, 3b, 3b) e 4a dello studio geologico, alle quali si rinvia¹⁰⁴ L'avvio del procedimento è subordinato all'effettuazione dell'approfondimento sismico di III livello.¹⁰⁵ Lo strumento attuativo dovrà rispettare i disposti della DGR 10.04.2003 n 7/12693.¹⁰⁶
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

¹⁰⁴ Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

¹⁰⁵ Integrazione a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

¹⁰⁶ 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

		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>	Lo strumento attuativo dovrà essere adottato previo Accordo di Programma (o atto analogo) con il Comune di Veduggio. L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Per le parti di nuova costruzione, è 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). Per le parti di nuova costruzione è fatto obbligo di dotare gli edifici di impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabili. 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.

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