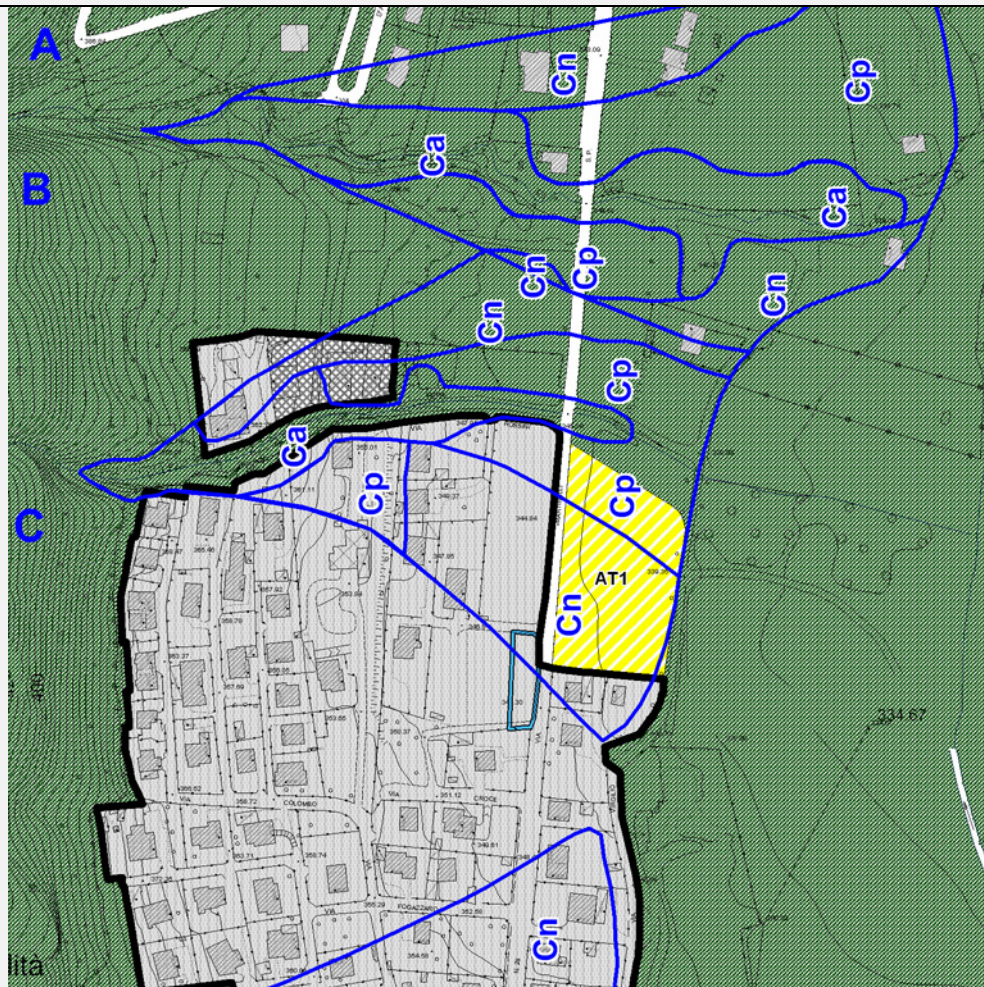


Direttiva 16

Area di trasformazione AT1: Martinelli



1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto insediativo a nord, - realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale, - realizzazione di connessione ciclopedonale con le aree di fondovalle.
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 6.500 Superficie territoriale a verde: 25% Superficie territoriale urbanizzabile: 75% La <i>superficie territoriale a verde</i> dovrà essere localizzata a nord dell'area di trasformazione, in corrispondenza delle aree denominate "Cp: Conoidi parzialmente protette".
3	Diritti di edificabilità	Il "Diritto edificatorio di progetto" è dato dalla seguente sommatoria: $Slp_p = Slp_e + Slp_{act} + Slp_{pu}$ dove: Slp_p: Superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile sulla "Superficie territoriale urbanizzabile"

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4	Destinazioni d'uso	Slp_e: Superficie lorda di pavimento risultante dall'applicazione dell'indice 0,13 mq/mq alla "Superficie territoriale urbanizzabile" Slp_{act}: Superficie lorda di pavimento risultante dall'applicazione dell'indice 0,13 mq/mq alla "Superficie territoriale urbanizzabile" Slp_{pu}: Superficie lorda di pavimento risultante dall'applicazione dell'indice 0,07 mq/mq alla "Superficie territoriale urbanizzabile" Il Diritto edificatorio aree di compensazione territoriale è attribuito alle "aree di compensazione territoriale" specificamente identificate sul documento "DdP 21.0 Azioni di governo del territorio" nella misura massima stabilita dalla direttiva 14 mediante specifico indice. Contestualmente al trasferimento di tale diritto a favore dell'Area di Trasformazione, le aree asservite a tale diritto dovranno essere oggetto di specifico atto di vincolo registrato e trascritto. Il trasferimento di detto diritto edificatorio a favore dell'area di trasformazione è obbligatorio.¹ Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: - o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, - o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata, - o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d'obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile). Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)
---	--------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

¹ Precisazione per effetto dell'osservazione n° 15 (prot. 2857/09)

5	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Ld: Logistica e deposito di materiali
		Ds: Direzionale e terziaria specializzata
		Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> :
		<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00
		<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00
		<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00
		<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00
		<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	<u>Superficie coperta: Sc</u> max 30%
		<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 10,50
7	<i>Compensazione ambientale</i>	<u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
		L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità interna avente le seguenti caratteristiche:
		- proprietà privata, - innesto sulla viabilità urbana comunale interna al comparto mediante svincolo canalizzato, - caratteristiche dei manufatti stradali idonee per l'istituzione della "zona 30" secondo il Codice della Strada, dunque dotato di sistemi di moderazione del traffico, - larghezza della sede stradale min. m 5,00, - marciapiedi avente larghezza di m 1,50, realizzato a quota lievemente superiore a quella del piano stradale, raccordato con cordolo sormontabile, con pavimentazione differenziata rispetto alla sede stradale,
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:
		- proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		<i>Realizzazione di aree a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione almeno pari alla superficie territoriale a verde, - sistemazione prevalente a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - filari arborei o macchie d'alto fusto, disposti in modo da generare un contesto organico di significativa naturalità, - interconnessione delle diverse porzioni mediante percorsi ed elementi vegetazionali. <i>Realizzazione di connessioni ciclopedonali</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - coincidenza con i tracciati esistenti a nord e a est, - connessione con la rete dei percorsi esistente nelle aree di fondovalle, - calibro minimo m 3,00, - pavimentazione in calcestruzzo o asfalto colorati, - dotazione completa di segnaletica e illuminazione pubblica, - caratteristiche idonee per carrabilità di servizio e vigilanza.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - tendenzialmente, il tessuto edilizio potrà essere organizzato mediante sistemi in linea o mediante palazzine, pur non escludendo l'impiego di tipi edilizi isolati, il cui impianto morfologico generale risulti coerente con il reticolo di isolati che caratterizza le aree urbanizzate dell'intorno, <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - lo sviluppo dell'insediamento dovrà privilegiare la direttrice di via Martinelli, approssimativamente orientata nord-sud, pertanto l'asse longitudinale degli edifici in linea dovrà essere così orientato; - l'impianto plani volumetrico dovrà essere fondato su una matrice regolare avente come asse di riferimento la direzione di via Martinelli; - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, in forma organica, dunque escludendo rigidi impianti geometrici, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'area di trasformazione risulta interessata dalle seguenti classi di fattibilità: - 2a, - 3b, - 4c. Le aree comprese in classe 4c, tra l'altro da mantenersi a verde per effetto della presente direttiva, sono inedificabili.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

11	Altre direttive	L'area di trasformazione è interessata altresì dalle seguenti aree: – Cp: conoide parzialmente protetta, – Cn: conoide protetta. Nelle aree denominate "Cp" è vietata qualsiasi costruzione. Per le aree denominate "Cn", in applicazione dei disposti dell'art. 9 comma 9 delle NdA del PAI, si stabiliscono le seguenti prescrizioni: a) la realizzazione di qualsiasi "costruzione" all'interno delle aree Cn è subordinata all'effettuazione di uno studio geologico ed idrogeologico a firma di professionista abilitato con conseguente assunzione di responsabilità, finalizzato ad evidenziare l'assenza di situazioni di criticità e alla messa in atto dei necessari presidi per l'attenuazione delle problematiche di natura geologica e idrogeologica; b) non sono ammesse modifiche della geomorfologia dei suoli tali da provocare alterazioni dell'idrologia superficiale, a meno dei casi in cui siano messe in atto specifiche opere di regimazione debitamente progettate in base ad adeguato studio idraulico redatto da professionista con specifica esperienza, con conseguente assunzione di responsabilità e tali da determinare un miglioramento della situazione pregressa. La realizzazione di nuove costruzioni è altresì assoggettata alle seguenti raccomandazioni: - si raccomanda di definire la morfologia degli edifici minimizzando l'occupazione di suolo; - si raccomanda di collocare le nuove costruzioni in corrispondenza delle porzioni di suolo edificabile che presentano minori problematiche di natura geologica e idrogeologica.² La definizione delle modalità di accesso all'area di trasformazione devono essere definite dal Programma Integrato di Intervento, mediante studi e valutazioni traffico esistente e previsto per effetto dell'intervento.³ La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico,
----	-----------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

² Direttive in materia di geologia già presenti in fase di adozione e confermate in sede di approvazione per effetto del Parere di Compatibilità espresso dalla Provincia di Varese con DGP n° 136/09

³ Integrazione per effetto del Parere di Compatibilità espresso dalla Provincia di Varese con DGP n° 136/09

12	<i>Sviluppo temporale</i>	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. 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. 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 2008.
----	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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