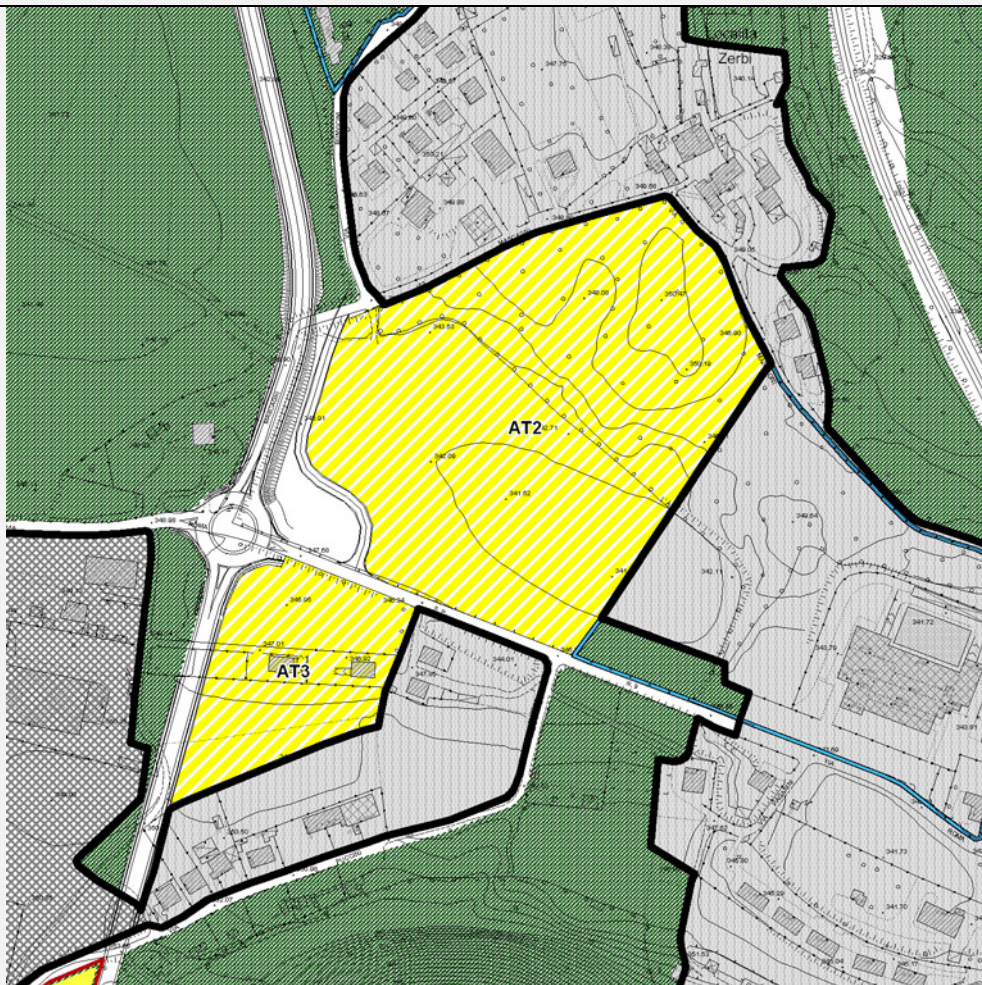


Direttiva 17**Area di trasformazione AT2: via Roma nord**

1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto insediativo, - realizzazione di un parco pubblico di rilevanza comunale, - formazione di aree verdi a sviluppo lineare lungo via Roma e lungo il tracciato della nuova strada di collegamento Arcisate-Bisuschio. - realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale, - realizzazione di connessione ciclopedonale tra le aree in stato di naturalità a nord e la zona di Monte Useria, con attraversamento protetto di via Roma.
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 37.300 Superficie territoriale a verde: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50% La <i>superficie territoriale a verde</i> dovrà essere localizzata in corrispondenza delle superfici boscate a nord e in ogni caso non potrà avere estensione minore di queste, indipendentemente dalle percentuali sopra riportate.

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

3	<i>Diritti di edificabilità</i>	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” 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
---	---------------------------------	--

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)

		ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile).
4	Destinazioni d'uso	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) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata
5	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>: Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 30% Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50 Superficie filtrante: Sfil min 30%
6	Servizi di interesse pubblico o generale	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.
7	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
8	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Viabilità interna avente le seguenti caratteristiche: - proprietà privata, - innesto su via Roma mediante svincolo canalizzato o rotatoria (in corrispondenza dell'analogo innesto previsto per l'area di trasformazione AT3), - 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,

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Realizzazione di parco pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione almeno pari alla superficie territoriale a verde o all'estensione delle aree boscate esistenti se maggiore, - sistemazione prevalente a bosco, mediante conduzione degli esemplari arborei esistenti ed eventuale sostituzione degli esemplari morti o ammorbatati in modo irreversibile, - fruibilità mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, <i>Realizzazione di aree lineari a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - localizzazione lungo via Roma e lungo la nuova strada di collegamento Arcisate-Bisuschio, - estensione pari alla lunghezza dei tronchi stradali di via Roma e della nuova strada Arcisate Bisuschio che definiscono i confini sud e ovest dell'area di trasformazione, - larghezza minima m 15,00, - sistemazione prevalente a filari integrati da macchie arboree a carattere puntuale, - fruibilità mediante percorsi realizzati con pavimentazioni con finalità di completa percorrenza ciclopeditone, aventi 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, - attraversamento protetto di via Roma in corrispondenza dello spigolo sud-est dell'area di trasformazione. <i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> 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. <i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - tendenzialmente, il tessuto edilizio potrà essere organizzato mediante sistemi a blocco o mediante palazzine, pur non escludendo l'impiego di tipi edilizi isolati. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - l'impianto planivolumetrico dovrà essere fondato su una matrice organica, priva di assi od orientamenti rigidamente determinati; - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali in forma organica, dunque escludendo rigidi impianti geometrici,
---	--	--

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

10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	- le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei. L'area di trasformazione è interessata dalle seguenti classi di fattibilità: - 2a, - 2c. Si applicano le disposizioni del Piano delle Regole per detta classe di fattibilità. La realizzazione di nuove costruzioni è altresì assoggettata alle seguenti raccomandazioni: - 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 - 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
11	<i>Altre direttive</i>	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, 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

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

		leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
12	<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 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