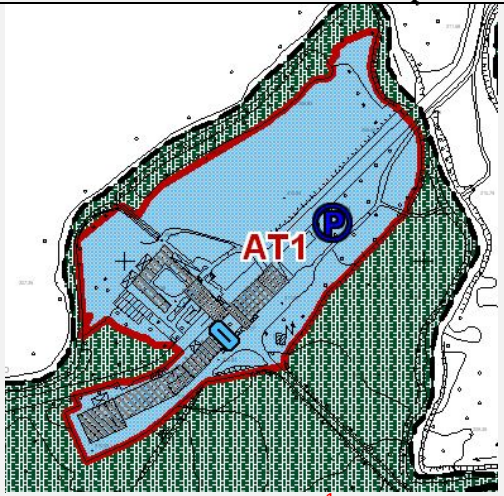
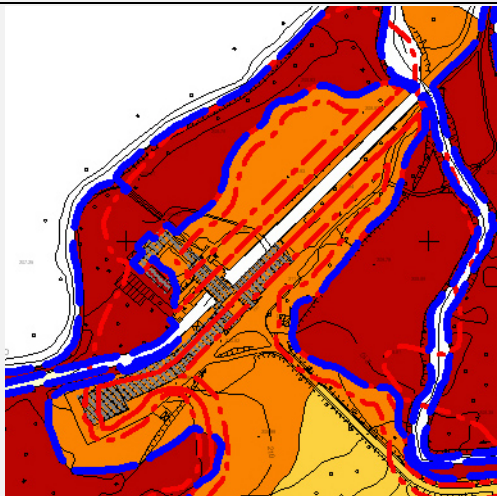


Direttiva 16		
Area di trasformazione AT1: Pipe Brebbia		
		
Localizzazione ¹		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- Formazione di un polo integrato di funzioni connesso alla fruizione del Fiume Bardello, - riqualificazione ambientale delle aree in stato di naturalità, - tutela del museo della pipa, - conservazione degli edifici industriali aventi valore storico e dei manufatti e impianti per la produzione di energia (centrale idroelettrica).
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - attuazione prioritaria delle previsioni di interesse pubblico o generale per la tutela e la fruizione delle aree lungo il Fiume Bardello.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 31.100 Superficie territoriale a verde e servizi: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50% Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: - Slp per residenza max. 25% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 100% - Slp per servizi di interesse generale max. 100% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 10% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$

¹ Immagine sostituita a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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

		dove: If_{max} : <u>Indice di edificabilità massimo</u> slp esistente + 20% DE : <u>Diritto edificatorio</u> slp esistente DE_{pc} : <u>Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</u> 20% slp esist. Il diritto edificatorio da perequazione/compensazione DE_{pc} potrà dare luogo esclusivamente a incrementi di slp che non determinano variazioni delle altezze massime esistenti. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito con le seguenti modalità: - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.
5	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) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali
6	Indici e parametri di riferimento	<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 <u>Superficie coperta: Sc</u> max 25% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> pari all'esistente <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 70%
7	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 13. Gli importi derivanti dall'applicazione della precedente Direttiva 13 dovranno essere orientativamente e prioritariamente impiegati per l'attuazione delle seguenti previsioni del Piano dei Servizi: - realizzazione rete escursionistica del Piano dei Servizi, - previsioni in diretta relazione con il Fiume Bardello.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

1000

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

8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757 per le aree precedentemente non edificate, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione.
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Museo della pipa L'attuazione delle previsioni è subordinata al mantenimento in esercizio del museo della pipa esistente. Parcheggi pubblici a copertura delle funzioni insediate I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra dest. d'uso: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo all'aperto dovranno essere limitati ad un massimo del 20% del fabbisogno complessivo. Parcheggi pubblici per la fruizione del Fiume Bardello Devono essere realizzati 40 posti auto all'aperto destinati ai fruitori delle aree lungo il fiume. Tali posti auto dovranno essere realizzati mediante tecnologie che risultino compatibili con i caratteri di naturalità dei luoghi (calcestre, terreno stabilizzato o materiali analoghi) e dovranno essere mitigate le visuali mediante sistemazioni a verde. Il parcheggio non dovrà essere realizzato su aree agricole in prossimità dei corsi d'acqua né su altre aree in stato di naturalità² Verde pubblico – aree pedonali. Tutte le aree a verde esistenti dovranno essere mantenute in condizione di naturalità. Dovranno essere realizzati percorsi ciclopeditoni che a partire dalle aree di parcheggio si sviluppino lungo il fiume Bardello, la cui entità dovrà essere commisurata alle valutazioni economiche di cui al precedente punto 7.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento E' fatto obbligo di conservare gli edifici e gli impianti idroelettrici aventi valore storico. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno essere allocate negli edifici di minore interesse storico e paesaggistico per i quali si ammette la demolizione e ricostruzione nel sostanziale rispetto delle sagome e dei sedimi, pur applicando linguaggi architettonici contemporanei. Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con gli indirizzi e le indicazioni del PPR, con particolare riferimento all'art. 19. In particolare, dati i caratteri specifici del contesto, la trasformazione deve preservare la continuità delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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

² Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	diverse specificità dei sistemi verdi ³ Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: – <i>Classe 3-c : aree vulnerabili dal punto di vista idraulico.</i> Nelle aree in classe C.2 sono comprese le zone aventi pericolosità per esondazione media o moderata. Si tratta di aree idonee all'utilizzazione urbanistica a condizione che, per le nuove edificazioni, vengano realizzati interventi tecnici a protezione delle eventuali acque di inondazione. Dovranno essere chiaramente indicate, mediante uno specifico studio di compatibilità idraulica supportato da rilievi topografici di dettaglio, le quote di inondabilità del lotto edificabile in relazione alla piena di riferimento (Tr 100 anni) e le possibili interazioni tra l'intervento ed il deflusso delle acque di piena, indicando le metodologie per la messa in sicurezza delle opere previste. Tutti gli interventi, dalle nuove opere alla ristrutturazione, dovranno essere conformi ai seguenti aspetti prescrittivi: raccolta ed adeguato smaltimento delle acque reflue e meteoriche; realizzazione delle superfici abitabili, delle aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e dei depositi di materiali sopraelevati rispetto al livello della piena di riferimento (almeno centennale), evitando in particolare la realizzazione di piani interrati; posizionamento degli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente; orientazione delle strutture in progetto in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale ed evitare la creazione di canali di scorrimento a forte velocità; favorire il deflusso e l'assorbimento delle acque di esondazione; realizzazione di opere di drenaggio per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione; realizzazione di opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali; per le strutture esistenti si consiglia la realizzazione di aperture a tenuta stagna. Si sottolinea inoltre che il settore C.2 è soggetto alle prescrizioni dell'art. 9 comma 6 bis delle NdA del PAI – <i>Classe 4.</i> In questa classe sono individuate le aree ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio. In tale ambito sono escluse nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a) b) e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del
----	---	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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

³ Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

		carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. Si segnala che parte dell'area risulta interessata dalle disposizioni del PAI e da fasce di rispetto fluviali. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2012. Poiché l'area ricade parzialmente in zona PSL Z2, l'avvio del procedimento per l'attuazione di quanto stabilito dalla presente Direttiva, è subordinato al deposito agli atti comunali dell'approfondimento sismico di 3° per gli edifici e le opere strategiche e rilevanti di cui al d.d.u.o. 19904/2003.⁴
12	Direttive in materia di acustica	Nessuna.
13	Direttive in materia di salubrità dei suoli	E' fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.
14	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	Nessuna
15	Direttive in materia di viabilità e traffico	Nessuna
16	Altre direttive	E' fatto obbligo di mantenere in esercizio gli impianti idroelettrici esistenti. Il mantenimento in esercizio degli impianti di produzione energia da fonte idroelettrica costituisce condizione sufficiente per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT 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 domestici o industriali consentiti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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

⁴ Comma integrato a seguito del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

17	<i>Sviluppo temporale</i>	È fatto obbligo di eseguire le verifiche necessarie al fine di valutare la capacità di depurazione dell'impianto esistente anche per i nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente Direttiva, è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento dell'impianto, a cura e spese del soggetto proponente.⁵ 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 2012.
----	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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 Comma integrato a seguito del parere espresso da ARPA