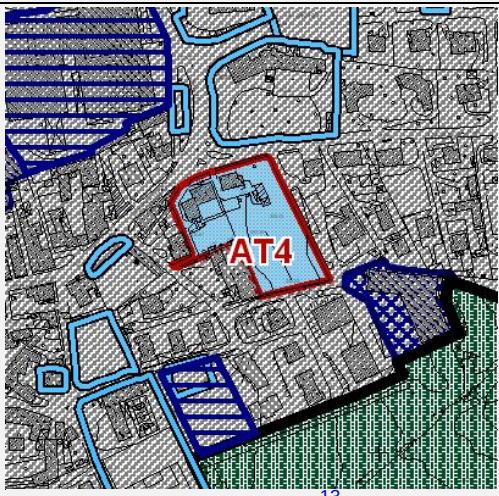


Direttiva 19		
Area di trasformazione AT4: Via Cavour – via Pertini		
 Localizzazione¹³		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- localizzare la nuova farmacia, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo, - migliorare la dotazione di aree per la sosta e i collegamenti pedonali della zona.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 6.000¹⁴ Superficie territoriale a verde e servizi: 20% Superficie territoriale urbanizzabile: 80% La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata principalmente lungo i collegamenti tra via Piave e via Pertini; le aree a parcheggio dovranno essere preferibilmente localizzate con accesso da via Piave. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: – Slp per residenza max. 100% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% – Slp per attività terziarie commerciali max. 30% – Slp per altre destinazioni d'uso max. 30% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.

¹³ Immagine sostituita a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 11 (prot. 1094)

¹⁴ Superficie aggiornata conseguentemente alle controdeduzioni all'osservazione n° 11 (prot. 1094)

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	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: If_{max} : Indice di edificabilità massimo 0,31 mq/mq DE : Diritto edificatorio 0,16 mq/mq DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 0,15 mq/mq Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica 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 Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
6	Indici e parametri di riferimento	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 35% Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 9,50 Superficie filtrante: Sfil min 30%
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.
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo sul Costo

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	di Costruzione. <i>Sistemazione di via Cavour e via Pertini</i> In progetto dovrà determinare la formazione di marciapiedi lungo via Cavour e lungo via Pertini; lungo via Cavour il marciapiedi dovrà avere larghezza minima di m 2,00, raccordato con il percorso pedonale di collegamento con via Pertini mediante slargo. Lungo via Pertini il marciapiedi dovrà avere larghezza non inferiore a m 1,50. La viabilità principale di accesso, lungo il tracciato attuale di via Cavour, dovrà essere disimpegnata mediante intersezioni opportunamente strutturate (rotatoria o canalizzazioni).¹⁵ <i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere diramata da via Cavour da apposito slargo e da via Pertini; tale viabilità dovrà distribuire i parcheggi interni e dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”. <i>Parcheggi pubblici</i> 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 uso terziario: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni esterne. <i>Percorso pedonale di collegamento via Cavour-via Pertini</i> Dovrà essere realizzata un’area pedonale a sviluppo lineare dotata di quanto segue: – pista ciclabile in sede propria avente larghezza non inferiore a m 3,00, carrabile per vigilanza e servizio, – vegetazione arborea, anche localizzata su aree pertinenziali.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> L’area di trasformazione dovrà essere caratterizzata da un impianto morfotipologico simile a quello delle circostanti aree edificate, costituito principalmente da edifici a blocco, in linea o palazzine; l’insieme dello spazio edificato dovrà risultare percorribile mediante spazi pubblici che consentano la mobilità ciclopedonale indipendentemente dal traffico veicolare; a tal fine è ammessa la generale sistemazione per la regolazione dl traffico da “zona 30”. Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con gli indirizzi e le indicazioni del PPR, con particolare

¹⁵ Comma integrato a seguito del parere espresso dalla Provincia di Varese

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

		riferimento all'art. 19. In particolare, dati i caratteri specifici del contesto, la trasformazione deve valorizzare il tessuto edificato con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici , materici e cromatici caratteristici, sia al contesto paesaggistico di riferimento.¹⁶
11	Direttive in materia di geologia	Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: – <i>Classe 1.</i> Per tali zone dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”, verificando a scala locale la presenza di eventuali elementi di pericolosità. – <i>Classe 2.</i> La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell’area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell’opera in progetto; particolare attenzione dovrà essere posta alle modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l’assorbimento naturale nel sottosuolo. Le recinzioni, che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso delle acque superficiali, dovrebbero essere di tipo permeabile. Si dovrà inoltre porre attenzione alla profondità di riscontro di eventuali acquiferi superficiali. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.
12	Direttive in materia di acustica	Nessuna.
13	Direttive in materia di salubrità dei suoli	Nessuna.
14	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	Nessuna.
15	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

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

¹⁶ Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

		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 previsioni e capacità della rete.
16	<i>Altre direttive</i>	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 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. <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.¹⁷</i>
17	<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 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

¹⁷ Comma integrato a seguito del parere espresso da ARPA