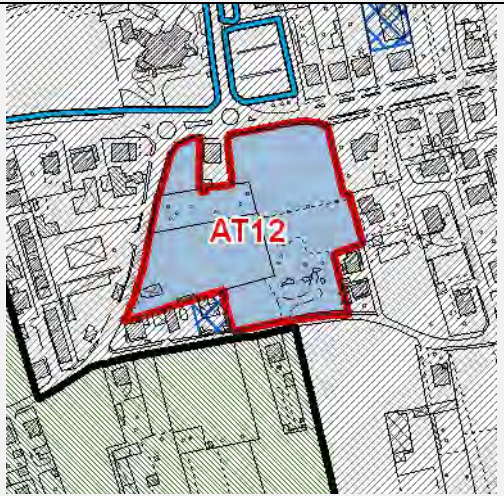


Direttiva 28											
Area di trasformazione AT12: via S. Francesco – via Alghieri											
 Localizzazione		 Fattibilità geologica									
1	Obiettivi della trasformazione	- formazione di area a verde attrezzato, - formazione di un tessuto edilizio coerente con l'impianto esistente nell'intorno.									
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 14.600 Superficie territoriale a verde e servizi: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50% La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.									
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>$I_{f_{max}}$:</td><td>Indice di edificabilità massimo</td><td>0,33 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE :</td><td>Diritto edificatorio</td><td>0,26 mq/mq</td></tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$:</td><td>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,07 mq/mq</td></tr> </table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle	$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq	DE :	Diritto edificatorio	0,26 mq/mq	$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,07 mq/mq
$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq									
DE :	Diritto edificatorio	0,26 mq/mq									
$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,07 mq/mq									

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

		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). L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria. La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d'uso secondo le seguenti proporzioni: <table><tr><td>– Slp per residenza</td><td>max. 80%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie non commerciali</td><td>max. 30%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie commerciali</td><td>max. 30%</td></tr><tr><td>– Slp per attività di servizio</td><td>max. 30%</td></tr></table> E' facoltà del Consiglio Comunale consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.	– Slp per residenza	max. 80%	– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 30%	– Slp per attività terziarie commerciali	max. 30%	– Slp per attività di servizio	max. 30%
– Slp per residenza	max. 80%									
– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 30%									
– Slp per attività terziarie commerciali	max. 30%									
– Slp per attività di servizio	max. 30%									
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) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)¹⁸ Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Ag: Agricola								
6	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>: <table><tr><td>Distanza minima dai confini: Dc</td><td>m 5,00</td></tr><tr><td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</td><td>m 2,00</td></tr></table>	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00				
Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00									
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00									

¹⁸ Modifica introdotta a seguito del recepimento del parere di compatibilità con il PTCP 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

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00
		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%
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	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 di Costruzione.
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Area a verde attrezzato avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione ad almeno il 60% della superficie a verde e servizi, - localizzazione prevalente lungo via S. Francesco, - localizzazione con sviluppo prevalentemente lineare per il collegamento dell'area a verde lungo via S. Francesco e via Ortigara, - sistemazione con gruppi arborei a macchia ed aree attrezzate per il gioco e il tempo libero. Viabilità di distribuzione interna avente le seguenti caratteristiche: - proprietà privata, - 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, Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica o privata di uso pubblico, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa e un posto auto ogni 75 mq di superficie commerciale o per altra destinazione d'uso,

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

		- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici: - tendenzialmente, il tessuto edilizio potrà essere organizzato mediante sequenza di tipi edilizi coerente con quanto esistente nello stretto intorno. Caratteri morfologici dell'insediamento: - 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, con caratteristiche analoghe a quelle degli spazi pubblici a verde.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Per quanto attiene alle destinazioni d'uso non residenziali, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell'8/03/2002.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Poiché non sono segnalate fonti di possibile inquinamento elettromagnetico in diretta relazione con l'area di trasformazione, non si applicano specifiche disposizioni, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	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 capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.
16	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. 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.
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