

Direttiva 19		
Area di trasformazione AT3: via I maggio – via XXV aprile		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento organico, prevalentemente ordinato in modo tale da consentire la penetrazione nord-sud tra le vie I maggio e XXV aprile, - realizzazione di un insediamento polifunzionale a completamento del tessuto insediativo, - formazione di aree e interstizi verdi con funzione di connettivo pedonale, - realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale,
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - coordinamento progettuale con le previsioni in capo all'area AT1 in merito alla riqualificazione di via Gorizia (tronco est-ovest).
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 11.800 Superficie territoriale a verde e servizi: 25% Superficie territoriale urbanizzabile: 75% 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 If_{max} applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: If_{max} : Indice di edificabilità massimo 75% della slp esistente o se superiore 0,33 mq/mq DE : Diritto edificatorio 0,26 mq/mq DE_{p/c}: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione (*) (*) Pari alla differenza tra If_{max} e DE

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

		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 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 specifica 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) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ag: Agricola								
6	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:								

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 dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr (*) Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds (**) 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% (*) allineamenti lungo i cigli stradali esistenti obbligatori (**) è ammessa l'edificazione fronte strada (***) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata tra gli edifici esistenti nei mappali confinanti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.
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, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione.
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Viabilità di collegamento avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - funzione di collegamento tra via I maggio e via Cadorna per il tratto fronteggiante l'area di trasformazione, in accordo con gli interventi previsti nell'area AT1, - larghezza della sede stradale min. m 7,50, - percorso pedonale avente larghezza di m 1,50 e percorso ciclabile avente larghezza di m 2,50, realizzati in sede propria. Viabilità di distribuzione interna avente le seguenti caratteristiche: - disimpegno dalla nuova viabilità di collegamento interno. - 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,

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

		raccordato con cordolo sormontabile, con pavimentazione differenziata rispetto alla sede stradale, <i>Realizzazione di spazi pubblici lineari</i> aventi le seguenti caratteristiche: - sequenza di aree verdi attrezzate e piantumate, a sviluppo prevalentemente lineare, frammiste agli insediamenti, disposte in modo tale da consentire l'attraversamento nord-sud dell'area, con sbocco a nord coerente con la previsione dei collegamenti pedonali interni all'area AT1, - filari arborei o macchie d'alto fusto, disposti in modo da generare un contesto organico di significativa naturalità. <i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica o privata di uso pubblico, - distribuzione della quota maggiore di parcheggi in corrispondenza del confine sud dell'area di trasformazione, - 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, - 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 in linea, prediligendo la diversificazione dei vari edifici ed escludendo dunque ripetizioni seriali dei tipi edilizi. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - nelle altre aree, 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.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	
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>	E' fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del R.C.I.⁸; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

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

⁸ Modifica introdotta a seguito del recepimento del parere espresso da A.S.L. Varese

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