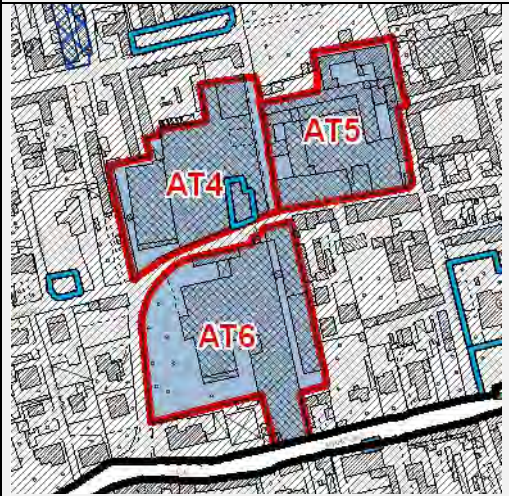
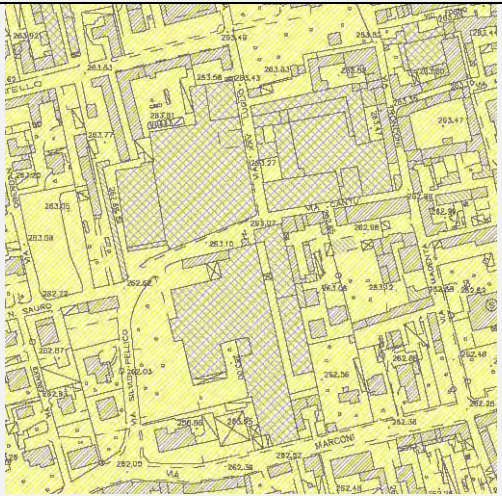


Direttiva 22		
Area di trasformazione AT6: via Pellico – via Marconi		
		
	Localizzazione	Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di porzione di isolato caratterizzato da un impianto morfotipologico di transizione tra il centro storico e i brani edificati più radi, - realizzazione di un insediamento polifunzionale a completamento del tessuto insediativo, - formazione di aree e interstizi verdi con funzione di connettivo pedonale, - riprofilatura di via Pellico in prosecuzione di via Cantù, - 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 AT4 relativamente ad aree e infrastrutture di interesse pubblico o generale. - coordinamento progettuale con le previsioni in capo all'area AT5 relativamente ad aree e infrastrutture di interesse pubblico o generale.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 11.900 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:

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

		If_{max} : <u>Indice di edificabilità massimo</u> 75% della slp esistente o se superiore 0,33 mq/mq DE : <u>Diritto edificatorio</u> 0,26 mq/mq DE_{p/c}: <u>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</u> (*) (*) <u>Pari alla differenza tra If_{max} e DE</u> 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: – 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% E’ facoltà del Consiglio Comunale consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
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)

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

6	Indici e parametri di riferimento	Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ag: Agricola 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 (*) 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, limitatamente alle aree non edificate antecedentemente all'avvio del procedimento per l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva, 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	<i>Viabilità di collegamento</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - allargamento di via Pellico lungo il confine nord dell'area, in prosecuzione di via Cantù, riprofilata per effetto delle disposizioni in capo all'area AT5. - 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, - doppio filare arboreo lungo strada, - collegamenti ciclopedonali interni in direzione nord-sud, di collegamento tra via Pellico e via Marconi,

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

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Viabilità di distribuzione interna</i> avente le seguenti caratteristiche: - disimpegno da via Pellico, - 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, <i>Realizzazione di luogo pubblico centrale</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - localizzazione in corrispondenza del confine nord-ovest dell'area, in relazione diretta con via Pellico, le cui caratteristiche dovranno essere coordinate con le analoghe disposizioni in capo all'area AT4, - presenza di spazi attrezzati per il gioco e per il tempo libero, - relazione diretta con gli edifici (fronti continui). <i>Realizzazione di spazi pubblici lineari</i> aventi le seguenti caratteristiche: - fascia a verde lungo via Pellico, comprendente i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, avente larghezza indicativamente di m 10,00, - filari arborei o macchie d'alto fusto, disposti in modo da generare un contesto organico di significativa naturalità; - passaggi pedonali tra via Pellico e via Marconi, fortemente integrati con le aree a verde con sviluppo lineare. <i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> 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, - 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> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree
----	--	--

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

		pertinenziali in forma organica, dunque escludendo rigidi impianti geometrici, - le aree pertinentziali 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>	E’ fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del R.C.I. ¹² ; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.
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

¹² Modifica introdotta a seguito del recepimento del parere espresso da A.S.L. Varese