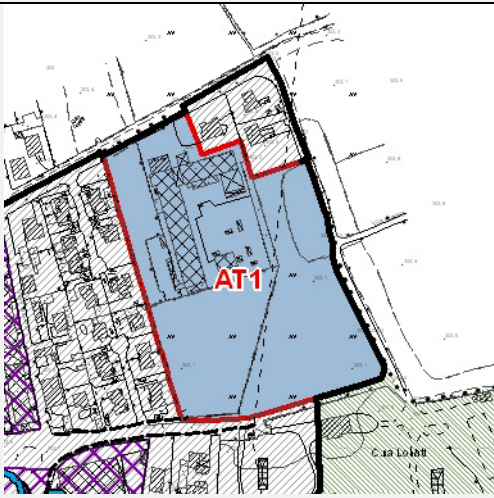
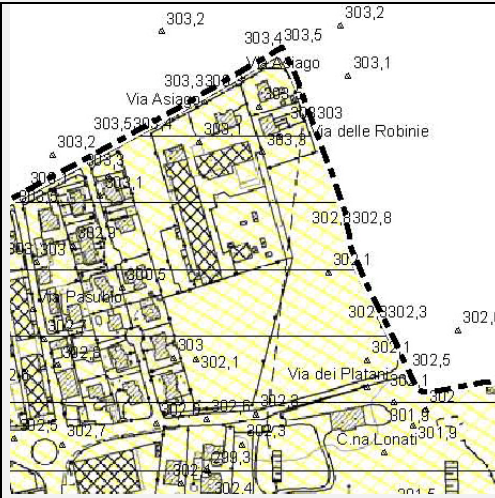


Direttiva 17												
Area di trasformazione AT1: Biciccerà nord												
												
Localizzazione		Fattibilità geologica										
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale integrato da funzioni di quartiere e servizi, - realizzazione di un nuovo insediamento per attività economiche di piccola dimensione, afferenti al settore terziario e secondario (artigianato), - realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago in territorio di Castiglione Olona.										
2	Condizioni	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago in territorio di Castiglione Olona.										
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 23.400 Superficie territoriale a verde e servizi: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70% La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifiche destinazioni d’uso: <table><tr><td>– Slp per residenza</td><td>max. 70%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie non commerciali</td><td>max. 40%</td></tr><tr><td>– Slp per attività produttive</td><td>max. 30%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie commerciali</td><td>max. 20%</td></tr><tr><td>– Slp per altre destinazioni d’uso</td><td>max. 20%</td></tr></table> E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.	– Slp per residenza	max. 70%	– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 40%	– Slp per attività produttive	max. 30%	– Slp per attività terziarie commerciali	max. 20%	– Slp per altre destinazioni d’uso	max. 20%
– Slp per residenza	max. 70%											
– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 40%											
– Slp per attività produttive	max. 30%											
– Slp per attività terziarie commerciali	max. 20%											
– Slp per altre destinazioni d’uso	max. 20%											
4	Diritti di edificabilità	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente										

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

		sommatoria: $DE_p = DE_b + DE_{pc}$ dove: <table><tr><td>DE_p : Diritto edificatorio di progetto</td><td>0,32 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_b : Diritto edificatorio di base</td><td>0,22 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</td><td>0,10 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è assolto per effetto della realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago, così come definito dal successivo punto 9, ritenuto che detta opera costituisca un rilevante effetto di interesse pubblico di interesse per l'intero comune, il cui impegno travalica gli effetti urbanizzativi ordinariamente in capo alle aree di trasformazione. Il diritto edificatorio di progetto DE_p potrà essere incrementato del 25% qualora la progettazione delle opere previste nell'area di trasformazione risultasse dall'esperimento di un concorso di progettazione bandito dal soggetto proprietario unitamente al Comune. Il comune, con propria deliberazione della Giunta Comunale, può stabilire in via generale le modalità di esperimento della procedura concorsuale e le necessarie garanzie affinché le opere siano realizzate nel rispetto degli esiti del concorso di progettazione.	DE_p : Diritto edificatorio di progetto	0,32 mq/mq	DE_b : Diritto edificatorio di base	0,22 mq/mq	DE_{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,10 mq/mq										
DE_p : Diritto edificatorio di progetto	0,32 mq/mq																	
DE_b : Diritto edificatorio di base	0,22 mq/mq																	
DE_{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,10 mq/mq																	
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali Ag: Agricola																
6	Indici e parametri di riferimento	<table><tr><td><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></td><td><u>m 5,00</u></td></tr><tr><td><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u></td><td><u>m 2,00</u></td></tr><tr><td><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u></td><td><u>m 7,00</u></td></tr><tr><td><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u></td><td><u>m 10,00</u></td></tr><tr><td><u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u></td><td><u>secondo legge</u></td></tr><tr><td><u>Superficie coperta: Sc</u></td><td><u>max 30%</u></td></tr><tr><td><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u></td><td><u>m 10,50</u></td></tr><tr><td><u>Superficie filtrante: Sfil</u></td><td><u>min 25%</u></td></tr></table>	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	<u>m 5,00</u>	<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	<u>m 2,00</u>	<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	<u>m 7,00</u>	<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	<u>m 10,00</u>	<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u>	<u>secondo legge</u>	<u>Superficie coperta: Sc</u>	<u>max 30%</u>	<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	<u>m 10,50</u>	<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	<u>min 25%</u>
<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	<u>m 5,00</u>																	
<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	<u>m 2,00</u>																	
<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	<u>m 7,00</u>																	
<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	<u>m 10,00</u>																	
<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u>	<u>secondo legge</u>																	
<u>Superficie coperta: Sc</u>	<u>max 30%</u>																	
<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	<u>m 10,50</u>																	
<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	<u>min 25%</u>																	
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																

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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	<i>Compensazione ambientale</i>	inferiore a quanto stabilito dalla Direttiva 14. 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, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità principale di collegamento La viabilità di collegamento tra via dei Platani e via Asiago dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a un marciapiedi di m 1,50 e pista ciclabile di m 2,50 realizzata in sede propria. La nuova viabilità, dotata di doppio filare arboreo, dovrà essere diramata da via dei Platani mediante svincolo canalizzato o rotatoria; le modalità di intersezione con via Asiago dovranno essere concordate con il Comune di Castiglione Olona. Viabilità di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione con modalità dette "zona 30". Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da consentire una adeguata distribuzione interna; tale reticolo dovrà intersecare in un unico punto la viabilità principale di collegamento diramata da via dei Platani. Parcheggi pubblici 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 ogni 50 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. Verde pubblico – aree pedonali. Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento e di percorrenza interna. Le aree a verde e gli spazi pubblici dovranno essere conformati ed arredati con il fine di favorire l'aggregazione delle persone.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco, palazzine, tipologie specifiche per lo svolgimento di attività economiche; l'impianto planivolumetrico potrà svilupparsi secondo un'impostazione organica, secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. L'impianto morfotipologico dovrà determinare la formazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

11	Direttive in materia di geologia	di spazi pubblici con sviluppo lineare, caratterizzati da centralità e significativa capacità di aggregazione. L'area è soggetta alla disciplina stabilita per la classe di fattibilità 2b (fattibilità con modeste limitazioni).³ Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2011.
12	Direttive in materia di acustica	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. Poiché l'area di trasformazione risulta attraversata da viabilità principale, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.
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	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: – elettrodotto. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
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 capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.
16	Altre direttive	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, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

		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 sanitari consentiti. È fatto obbligo di eseguire specifiche verifiche sugli impianti di prelievo e di adduzione delle acque potabili, al fine di valutare la capacità di soddisfare correttamente il fabbisogno idrico anche a fronte dei nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza degli impianti esistenti, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente Direttiva, è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento degli impianti, a cura e spese del soggetto proponente.⁴
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 2011.v
18	<i>Strumento di attuazione</i>	Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.. Considerato che la presente Direttiva definisce puntualmente i canoni e i criteri di attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione, e che pertanto il Rapporto Ambientale del DdP 2011 ha esperito una piena e puntuale valutazione delle trasformazioni ammesse, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva, nel pieno rispetto di quanto disposto dai punti precedenti, non necessita di specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 espresso da ARPA