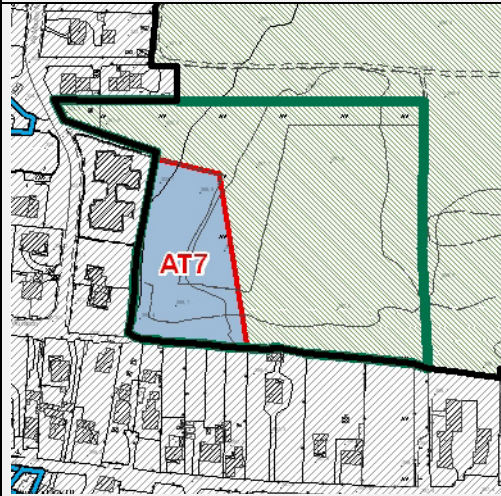
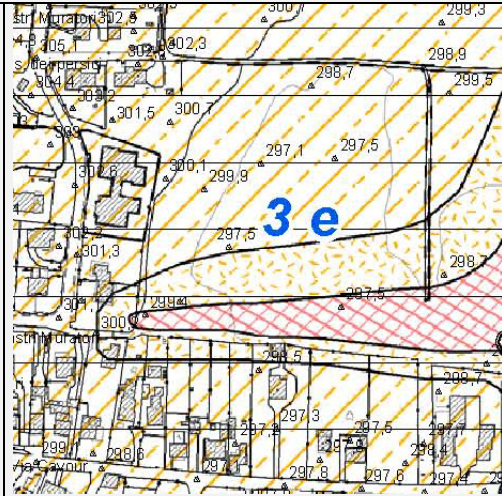


Direttiva 24		
Area di trasformazione AT7: Gornate est		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- acquisizione al demanio comunale di una ingente area da destinarsi a nuovi servizi per i fabbisogni che si potranno determinare a lungo termine, - realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità e modesta entità dimensionale.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - inserimento delle attrezzature previste nell'area destinata a servizi nel piano Triennale delle Opere Pubbliche; - approvazione del progetto preliminare delle opere pubbliche previste all'interno dell'area, ai sensi del D.Lgs 163/2006 e s.m.i..³¹
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.200 Esternamente al comparto, entro un perimetro specificamente rappresentato sul documento DdP 21a.0, è identificata la <i>superficie territoriale a verde e servizi</i>; tale area, parte del territorio in stato di naturalità, è priva di diritti edificatori. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: - Slp per residenza 100% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Diritti di edificabilità	Il "Diritto edificatorio di progetto" è dato dalla seguente sommatoria:

³¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

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

		$DE_p = DE_b + DE_{pc}$ dove: <table><tr><td>DE_p : Diritto edificatorio di progetto</td><td>0,27 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>0,05 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è conseguito per effetto del raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico o generale in capo alla presente area di trasformazione, ovverosia per effetto della cessione dell'intera <i>Superficie territoriale a verde e servizi</i> indicata al punto 3 della presente direttiva, secondo le condizioni indicate nel successivo punto 9. 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	0,27 mq/mq	DE_b : Diritto edificatorio di base	0,22 mq/mq	DE_{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,05 mq/mq								
DE_p : Diritto edificatorio di progetto	0,27 mq/mq															
DE_b : Diritto edificatorio di base	0,22 mq/mq															
DE_{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,05 mq/mq															
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 Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali														
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>secondo legge</td></tr><tr><td><u>Superficie coperta: Sc</u></td><td>max 30%</td></tr><tr><td><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u></td><td>m 8,00</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>	secondo legge	<u>Superficie coperta: Sc</u>	max 30%	<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	m 8,00
<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>	secondo legge															
<u>Superficie coperta: Sc</u>	max 30%															
<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	m 8,00															

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

		Superficie filtrante: Sfil	min 25%
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento non è soggetto a onerosità di cui alla Direttiva 14 ai fini dell'attuazione del Piano dei Servizi.	
8	<i>Compensazione ambientale</i>	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 dovrà essere localizzata lungo entrambi i varchi di collegamento tra l'area e la viabilità esistente, mediante strade di calibro massimo possibile nel rispetto delle dimensioni geometriche di detti varchi. Area di cessione in proprietà pubblica L'intera superficie a verde e servizi indicata nel precedente punto 3 dovrà essere ceduta alla proprietà comunale. Tale area dovrà essere accessibile da entrambi i varchi esistenti per il collegamento dell'area di trasformazione con la viabilità esistente. Fascia verde di interposizione Lungo il confine sud dell'area di trasformazione e dell'area di cui al precedente paragrafo, dovrà essere realizzata una fascia di interposizione a verde, con copertura arborea costituita da almeno 5 esemplari ogni 100 mq di superficie. La sistemazione a verde dovrà essere tale da valorizzare i caratteri paesaggistici e ambientali della roggia esistente. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto	
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati (ville); l'impianto planivolumetrico potrà svilupparsi secondo un'impostazione organica, secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. E' obbligatorio il conseguimento della classe energetica A.	
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'area è soggetta alla disciplina stabilita per la classe di fattibilità 3d, 3e (fattibilità con consistenti limitazioni) e per la classe di fattibilità 4c (fattibilità con gravi limitazioni).³² Si specifica che nelle aree con classe di fattibilità 4 non sono ammesse trasformazioni che prevedano attività edilizie; si specifica altresì che le suddette aree sono	

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

³² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

		prive di diritti edificatori e che pertanto dovranno essere comprese nella “Superficie territoriale a verde e servizi”, già prive di diritti edificatori per effetto del punto 1 della precedente Direttiva 12³³ 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	Nessuna.
13	Direttive in materia di salubrità dei suoli	Nessuna.
14	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	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	Direttive in materia di viabilità e traffico	Nessuna.
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 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.³⁴

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

³³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

³⁴ Comma integrato a seguito della controdeduzione al parere espresso da ARPA

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.
18	<i>Strumento di attuazione</i>	Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 12 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