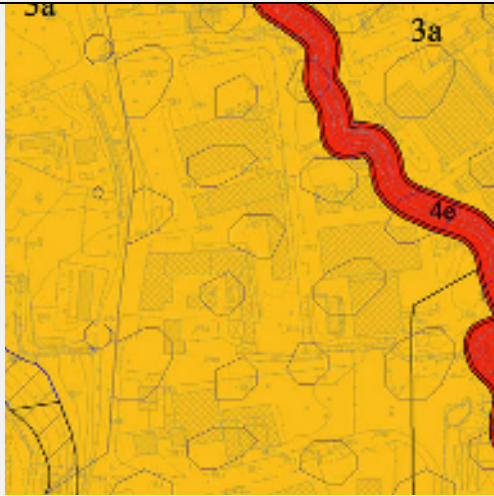


Direttiva 22		
Area di trasformazione AT4: Ex ss 341		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- riqualificare la fascia compresa tra la ex s.s. 341 e il Torrente Tenore, - realizzazione di un insediamento polifunzionale per attività economiche.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - riqualificare la fascia sponale del Torrente Tenore, - diramare la nuova viabilità dalla ex s.s. 341 mediante rotatorie.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 30.100 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 specifica destinazioni d'uso: - Slp per attività terziarie non commerciali max. 100% - Slp per attività produttive max. 100% - Slp per attività terziarie commerciali max. 25% - Slp per residenza (*) max. 300 mq - Slp per altre destinazioni d'uso max. 50% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato. (*) la slp destinata a residenza è realizzabile esclusivamente per 2 o più unità abitative finalizzate alla custodia dell'insediamento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE_b + DE_{p/c}$ dove: <table><tr><td>$I_{f_{max}}$:</td><td>Indice di edificabilità massimo</td><td>0,53 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_b :</td><td>Diritto edificatorio di base</td><td>0,44 mq/mq</td></tr><tr><td>$DE_{p/c}$:</td><td>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,09 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - 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, - trasferimento dalle “Aree di compensazione” (AC1, AC2) secondo le modalità di cui alla Direttiva 13. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.	$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,53 mq/mq	DE_b :	Diritto edificatorio di base	0,44 mq/mq	$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,09 mq/mq							
$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,53 mq/mq																
DE_b :	Diritto edificatorio di base	0,44 mq/mq																
$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,09 mq/mq																
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che lo strumento attuativo³⁵ potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale (*) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti (*) eccetto che per usi di custodia e guardiana dell'insediamento.																
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 40%</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 40%</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 40%</u>																	
<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	<u>m 10,50</u>																	
<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	<u>min 25%</u>																	

³⁵ Precisazione conseguente a modifiche applicative in ottemperanza al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico dello strumento attuativo ³⁶ calcolati così come indicato 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, 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>	<i>Sistemazione della ex s.s. 341</i> Il progetto di riqualificazione dell'insediamento dovrà prevedere la realizzazione di un controviale per la distribuzione dei diversi accessi all'area; tale controviale dovrà essere dotato dei seguenti elementi: – carreggiata avente larghezza non inferiore a m 7,50, – parcheggi a pettine lungo entrambi i lati del controviale, – marciapiedi avente larghezza non inferiore a m 2,00, – pista ciclabile in sede propria avente larghezza non inferiore a m 2,50, – doppio filare arboreo. <i>Viabilità di penetrazione</i> La viabilità di penetrazione dovrà essere realizzata in corrispondenza del limite nord dell'area (prosecuzione di via Dante) e in corrispondenza del limite sud. Entrambe le strade di penetrazione, ricongiunte mediante viabilità interna all'area così da formare un anello di distribuzione, si dirameranno dalla ex s.s. 341 mediante rotonde. Tali strade dovranno avere le seguenti caratteristiche minime: – carreggiata avente larghezza non inferiore a m 7,50, – marciapiedi avente larghezza non inferiore a m 2,00, – pista ciclabile in sede propria avente larghezza non inferiore a m 2,50, – doppio filare arboreo. <i>Sistemazione della fascia spondale del Torrente Tenore</i> Lungo il Torrente Tenore, una fascia di ampiezza non inferiore a m 10,00³⁷ misurata dal ciglio dell'alveo, dovrà essere sistemata a verde, i cui caratteri vegetazionali dovranno essere compatibili con i canoni del paesaggio fluviale e con le condizioni di sicurezza idraulica da garantire in caso di esondazione. Tale area dovrà essere attrezzata con percorsi e spazi per il gioco e il tempo libero.

³⁶ Precisazione conseguente a modifiche applicative in ottemperanza al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

³⁷ Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazioni n° 30 (prot. 7306)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: <table><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso secondario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> I parcheggi dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dei corpi di fabbrica. I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.	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 secondario:	1 posto auto
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 secondario:	1 posto auto									
10	Elementi progettuali di interesse privato	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento <u>Sistemazione morfologica.</u> E' consentita la variazione delle quote altimetriche dell'area con riferimento alla livelletta della ex s.s. 341; al di sotto della quota di progetto dovranno essere localizzata la gran parte dei parcheggi pubblici previsti in forza del precedente punto 9. <u>Tipologia e morfologia edilizia.</u> Gli edifici previsti dovranno dar luogo ad una percezione unitaria del fronte lungo l'ex s.s. 341.								
11	Direttive in materia di geologia	Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: Classe 3 A <u>Indagini e studi.</u> Quanto previsto dal D.M. 14.01.08 (Norme Tecniche per le costruzioni) e successive modifiche per opere pubbliche e private; Valutazione del carico ammissibile e dei cedimenti relativi ed assoluti dei terreni di fondazione; Studio di valutazione della fattibilità per la realizzazione di infrastrutture; Studio per la previsione di opere di mitigazione del rischio in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità / vulnerabilità; Studio e progettazione per interventi di sistemazione e progettazione finalizzati allo smaltimento delle acque meteoriche nell'area di pertinenza dei depositi rissiano-wurmiani e studi di compatibilità idraulica per i settori relativi all'area di esondazione (Sottoclasse 3e); Copia degli studi effettuati deve essere presentata in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, Art. 38) <u>Opere di riduzione del rischio.</u> In ambito urbano, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti al fine della diminuzione del grado di Rischio idrogeologico. In ambito industriale, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti al fine della diminuzione del grado di Rischio idrogeologico. I nuovi insediamenti dovranno prevedere la realizzazione di opere per la raccolta ed il recapito delle acque meteoriche e delle acque nere in tratti di fognatura separati. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di								

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

		geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2010.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Poiché l’area di trasformazione risulta compresa nella fascia di pertinenza acustica stradale ai sensi del DPR 142/2004, 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. 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 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	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: – elettrodotti. 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	<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. In caso di esiti di non compatibilità, l’attuazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento delle infrastrutture stradali e/o di moderazione del traffico, necessari per il conseguimento della compatibilità tra previsioni e capacità della rete. Noto che la ex S.S. 341 è qualificata itinerario di interesse provinciale di primo livello, si prescrive quanto segue: - lo schema prefigurato per le opere di accesso e la successiva progettazione di dettaglio dovranno essere definiti in accordo con la Provincia di Varese; - le opere dovranno comprendere la realizzazione di interventi volti alla risoluzione delle principali criticità (prioritariamente la riqualificazione e messa in sicurezza dell’intersezione tra la bretella di ingresso/uscita dalla svincolo di Cavaria-Jerago e la viabilità comunale) ³⁸ .

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

³⁸ Direttiva integrata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

16	<i>Altre direttive</i>	Qualora il Programma Integrato di Intervento prevedesse l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti alla categoria: – Cm: Commerciale (medie strutture di vendita), si applicano i disposti degli atti di normativi di seguito richiamati (e s.m.i.) – DLgs 31 marzo 1998 n° 114, – Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, – D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale. In ragione di quanto sopra il PII dovrà essere dotato degli specifici studi in materia di commercio e di viabilità espressamente previsti dalle norme sopra richiamate. 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.
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 2010.
18	Strumento di attuazione	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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

previsioni in capo all'area di trasformazione, e che pertanto il Rapporto Ambientale del DdP 2010 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 Strategica³⁹.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

³⁹ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia