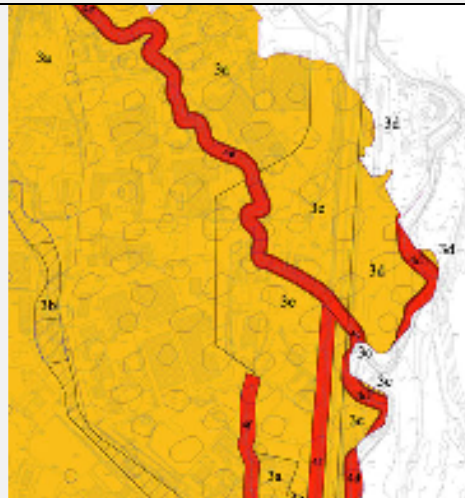


Area di trasformazione AT6: A8 ovest



Localizzazione



Fattibilità geologica

1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento integrato di carattere florovivaistico-commerciale, - riqualificazione della fascia ad ovest dell'autostrada A8, - tutela e valorizzazione delle visuali sul castello di Orago.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – nessuna.⁴⁴
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 48.800 Superficie territoriale a verde e servizi: 70% Superficie territoriale urbanizzabile: 30% 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 florovivaistiche e connesse max. 100% – Slp per attività terziarie commerciali (*) max. 50% – Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato. (*) per attività commerciali di beni e prodotti non riferibili a quelli ammessi dalle norme vigenti per le attività florovivaistiche.
4	Diritti di	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente

⁴⁴ Capoverso soppresso a seguito delle controdeduzioni all'osservazione all'osservazione n° 30 (prot. 7306)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

৯৪০

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

	<i>edificabilità</i>	sommatoria: $If_{max} = DE_b + DE_{p/c}$ dove: If_{max} : Indice di edificabilità massimo 0,27 mq/mq DE_b : Diritto edificatorio di base 0,22 mq/mq $DE_{p/c}$: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione 0,05 mq/mq 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.
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che lo strumento attuativo⁴⁵ potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti
6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 25% Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50 Superficie filtrante: Sfil min 50%
7	<i>Servizi di interesse</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in

⁴⁵ 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

	<i>pubblico o generale</i>	attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico dello strumento attuativo ⁴⁶ calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.
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 per le sole aree che allo stato ante risultano inedificate, 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 di via Giambello</i> Il progetto di riqualificazione stradale dovrà dar luogo ad un "cannocchiale prospettico" che inquadri il castello di Orago, pertanto dovranno essere conseguite le seguenti caratteristiche: – intersezione con la ex s.s. 341 mediante idoneo svincolo approvato dalla Provincia di Varese, – marciapiedi avente larghezza non inferiore a m 1,50 su un lato della strada, – doppio filare arboreo, <i>Fascia di rispetto autostradale.</i> La fascia di m 40 misurata a partire dal limite di proprietà del sedime autostradale dovrà essere sistemata a verde fittamente alberato, anche utilizzando esemplari di vivaio destinati alla vendita, previa formazione di una duna in terra naturale, conformata in modo tale da assolvere alla funzione di barriera antirumore. <i>Nuova viabilità principale di accesso.</i> Dovrà essere realizzata la nuova viabilità d'accesso diramata da via del lavoro, secondo il tracciato indicato dal DdP 2010; tale viabilità dovrà possedere le seguenti caratteristiche: – intersezione con via del lavoro mediante rotatoria, – carreggiata avente larghezza di m 7,50 – marciapiedi avente larghezza non inferiore a m 1,50 su un lato della strada, – pista ciclabile avente larghezza non inferiore a m 2,50 sul lato strada opposto al marciapiedi, – doppio filare arboreo,
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Recupero dell'edificio esistente.</i> L'edificio esistente in asse con via Giambello dovrà essere recuperato nel rispetto della tipologia edilizia e della morfologia edilizia; i diritti edificatori conferiti dalla presente Direttiva dovranno essere utilizzati per la realizzazione di corpi di fabbrica indipendenti dall'edificio esistente.

⁴⁶ 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

11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<i>Nuovi edifici per lo svolgimento delle funzioni ammesse.</i> Gli edifici destinati all'esercizio delle attività ammesse dalla presente direttiva dovranno caratterizzarsi per l'impiego di linguaggi che privilegino i vuoti e le trasparenze, così da attenuare la percezione delle masse edificate. Si dovrà prediligere l'impiego di elementi costruttivi in legno, acciaio, vetro, escludendo in ogni caso il ricorso a strutture in cemento armato prefabbricato. Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: <i>Classe 3 A</i> <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. <i>Classe 3 E</i> <u>Indagini e studi.</u> Studio geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico per la valutazione di compatibilità delle opere in progetto; Per le costruzioni, quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni) con valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti relativi ed assoluti dei terreni di fondazione. <u>Opere di riduzione del rischio.</u> Allacciamento alla rete fognaria dei nuovi insediamenti urbani e/o industriali con censimento e bonifica dei pozzi perdenti; Realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla riduzione del rischio di esondazione; Adozione di opere di mitigazione del rischio previsto in fase progettuale.
----	---	---

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

		<i>Classe 4 E, 4F</i> Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione ad esclusione di opere finalizzate al consolidamento ed alla protezione idrogeologica. <u>Indagini e studi.</u> Analisi di stabilità e progetti di sistemazione dei fenomeni franosi; Studio e progettazione di interventi per la sistemazione e la consolidazione dei versanti in condizioni di dissesto geomorfologico in atto. Studio geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico per la valutazione di compatibilità delle opere in progetto. <u>Opere di riduzione del rischio.</u> Valutazione della necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico di fenomeni in atto o quiescenti; Interventi di sistemazione dei dissesti e difesa di aree potenzialmente a rischio; Opere di sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza di aree a rischio; Opere di difesa spondale e/o risistemazione delle opere esistenti ammalorate o non più efficaci; Opere di regimazione Adozione di opere di mitigazione del rischio previsto in fase progettuale. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2010.
12	Direttive in materia di acustica	Poiché l’area di trasformazione risulta compresa nella fascia di pertinenza acustica dell’autostrada A8 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	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	Poiché non sono segnalate fonti di possibile inquinamento elettromagnetico in diretta relazione con l’area di trasformazione, non si dispone nessuna specifica disposizione, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
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. In caso di esiti di non compatibilità, l’attuazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata

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

16	Altre direttive	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 Cavarina-Jerago e la viabilità comunale)⁴⁷. 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.
----	-----------------	--

⁴⁷ Direttiva integrata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DdP

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

17	<i>Sviluppo temporale</i>	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. 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 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 Strategica⁴⁸.

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

⁴⁸ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia