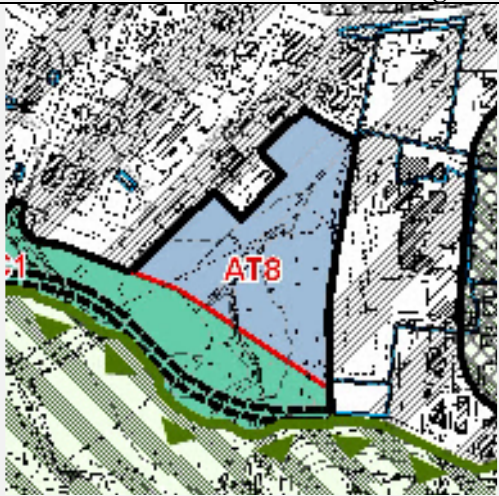


Direttiva 26		
Area di trasformazione AT8: Jerago sud 2		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - acquisizione dei diritti edificatori in capo alle aree di compensazione individuate dal DdP 2010 e conseguente cessione di detti suoli al comune a titolo gratuito.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 12.500 Superficie territoriale a verde e servizi: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50%⁵³ 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 residenza max. 100% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 20% - Slp per attività terziarie commerciali max. 20% - 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.
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = _DE_b + DE_{p/c}$

⁵³ Direttiva modificata seguito di parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

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

		dove:
		If _{max} : <u>Indice di edificabilità massimo</u> 0,31 mq/mq
		DE _b : <u>Diritto edificatorio di base</u> 0,16 mq/mq
		DE _{pc} : <u>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</u> 0,15 mq/mq
		Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - 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	Destinazioni d’uso	Tra le destinazioni d’uso che lo strumento attuativo ⁵⁴ potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
6	Indici e parametri di riferimento	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 40%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 8,00
		Superficie filtrante: Sfil min 25%
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 inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico dello strumento attuativo ⁵⁵ calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.

⁵⁴ Precisazione conseguente a modifiche applicative in ottemperanza al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

⁵⁵ 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

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>	<i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". La viabilità interna dovrà essere diramata dalla viabilità esistente mediante intersezione le cui caratteristiche consentano la moderazione del traffico (rallentamento dei veicoli) e l'arredo urbano. Non è ammessa la diramazione della viabilità interna dalla strada sud prevista dal DdP 2010. <i>Parcheggi pubblici</i> 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 I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. <i>Aree a verde</i> Tutte le aree afferenti al reticolo idrico risultanti in classe 4F di fattibilità geologica dovranno essere mantenute in condizioni di naturalità e idoneità idraulica.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle circostanti aree edificate, costituito da palazzine di modesta dimensione ed edifici isolati.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: <i>Classe 2 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. Nell'ambito di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture, studio e caratterizzazione idrogeologica dell'area di dissesto idrogeologico con progettazione di opere per lo smaltimento e la gestione ottimale delle acque meteoriche. In sede di verifica geotecnica, valutazione dei cedimenti relativi ed assoluti per i terreni di fondazione. <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

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

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. Gli insediamenti agricoli e le relative attività dovranno escludere lo spagliamento superficiale di acque reflue, ovvero, il recapito delle stesse in fognatura o lo stoccaggio in vasche a tenuta.

Classe 3 G

Indagini e studi. Quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni) e successive modifiche. Inoltre: Studio idrogeologico ed idraulico per la valutazione della compatibilità dell'opera e per la progettazione di opere di regimazione, dispersione e smaltimento delle acque; Studio per la previsione di opere di mitigazione del rischio in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità; Per le costruzioni, valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti relativi ed assoluti dei terreni di fondazione; Copia degli studi effettuati deve essere presentata in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, Art. 38);

Opere di riduzione del rischio. Allacciamento alla rete fognaria dei nuovi insediamenti urbani e/o industriali con censimento e bonifica dei pozzi perdenti; Ai fini della tenuta, i nuovi tratti fognari dovranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate al fine di garantire la tenuta bidirezionale, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompi tratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento; Adozione di opere di mitigazione del rischio mediante regimazione e collettamento delle acque (bonifica dell'area).

Classe 4 F

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione ad esclusione di opere finalizzate al consolidamento ed alla protezione idrogeologica.

Indagini e studi. 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.

Opere di riduzione del rischio. 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

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

		progettuale. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2010.
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>	Nessuna
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>	Poiché non sussistono relazioni diretta con la viabilità di rango sovracomunale, non si dispone nessuna specifica disposizione, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
16	<i>Altre direttive</i>	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 piano attuativo ⁵⁶ . 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

⁵⁶ 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

18	Strumento di attuazione	del DdP 2010. 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 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 Strategica⁵⁷.
----	-------------------------	---

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

⁵⁷ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia