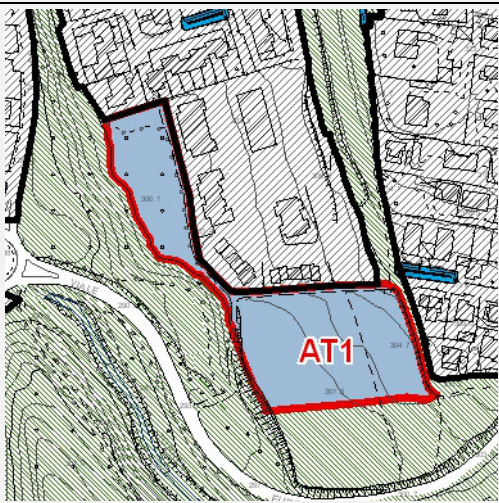
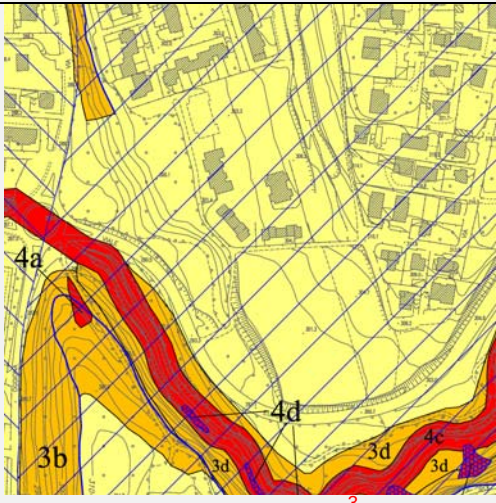


Direttiva 15		
Area di trasformazione AT1: Solbiate Arno sud		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica³
1	Obiettivi della trasformazione	- formazione di una rete di spazi pubblici a verde integrata con le aree di versante del fronte di via Europa, - realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto insediativo, caratterizzato da tipi edilizi a blocco con interposte aree a verde di uso pubblico a sviluppo prevalentemente lineare.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - disponibilità delle proprietà comunali comprese nell'area di trasformazione,
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 13.100 - superficie a verde per la tutela ambientale: 60% - superficie edificabile: 40% La superficie territoriale a verde e servizi 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. 90% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% - Slp per attività terziarie commerciali max. 20% - Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.

³ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria: $DE_p = DE_b + DE_{pc}$ dove: <table><tr><td>DE_p : Diritto edificatorio di progetto</td><td>0,24 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_b : Diritto edificatorio di base</td><td>0,20 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</td><td>0,04 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica potrà essere conseguito con le seguenti modalità: - 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 - realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: - o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, - o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata, - o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile). L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è obbligatoria.	DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,24 mq/mq	DE _b : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq	DE _{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,04 mq/mq
DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,24 mq/mq							
DE _b : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq							
DE _{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,04 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 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 pertinentziali Ag: Agricola						
6	Indici e parametri di riferimento	<table><tr><td>Distanza minima dai confini: Dc</td><td>m 5,00</td></tr><tr><td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</td><td>m 2,00</td></tr></table>	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00		
Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00							
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00							

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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

		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 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax	m 10,50
		Superficie filtrante: Sfil	min 30%
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 del PII 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, 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 di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30",. Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell'area. L'accesso ai singoli edifici dovrà avvenire in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali. 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 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 tra le aree di uso pubblico sub-pianeggianti ed i versanti compresi nell'area di trasformazione. All'interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l'insieme delle aree a verde a sviluppo lineare; tali percorsi dovranno altresì collegare gli insediamenti residenziali con le aree per servizi di fondovalle localizzate lungo via Europa e con le attrezzature sportive di via Molinello. Le aree a verde dovranno essere dotate di esemplari arborei tali da determinare una generale conformazione a bosco in modo da costituire la prosecuzione dell'area boscata esistente.	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 18, le superfici edificate dovranno essere concentrate prevalentemente nella porzione nord ovest dell'area di trasformazione, interessata da superfici boscate trasformabili, in modo tale da mantenere una superficie di mq 7000 nella porzione sud adeguatamente compatta ed accessibile per la conduzione agricola.⁴ E' ammessa la realizzazione di edifici a torre o a blocco localizzati nella porzione ovest e nella porzione⁵ sub-pianeggiante a sud dell'area di trasformazione, e il completamento del tessuto edilizio a est di via Pagani mediante tipi edilizi isolati – palazzine simili ai tipi edilizi esistenti nella zona.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Nessuna.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	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	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	Nessuna.
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 Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il

⁴ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

⁵ 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 2012

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

17	<i>Sviluppo temporale</i>	riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti.
18	<i>Strumento di attuazione</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 2012. 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 2012 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. In caso di piena assunzione di quanto disposto al punto 10 circa la localizzazione delle superfici edificabili. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'approvazione di uno specifico piano attuativo conforme al DdP. 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 2012 ha esperito una piena e puntuale valutazione delle trasformazioni ammesse, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva secondo quanto stabilito dal presente paragrafo, non necessita di specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Qualora la proposta di piano attuativo prevedesse una diversa dislocazione dei diritti edificatori, difformemente da quanto disposto al punto 10, il rilascio dei titoli abilitativi sarà subordinato all'approvazione di uno specifico piano attuativo in variante al DdP, previo specifico parere favorevole da parte della Provincia; il suddetto piano attuativo in variante dovrà essere sottoposto a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica⁶

⁶ 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 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it