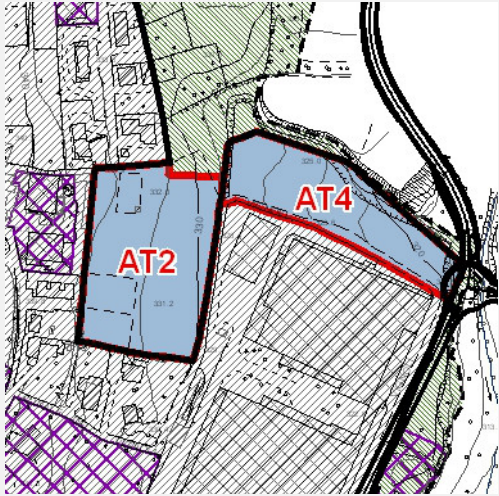


Direttiva 18		
Area di trasformazione AT4: via Vignoli nord		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica ⁹
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche, - realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale, o, in alternativa, contribuzione economica per la realizzazione di infrastrutture stradali.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.000 – superficie a verde per la tutela ambientale: 20% – superficie edificabile: 80% 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 altre destinazioni d'uso max. 10% 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:

⁹ 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

		$DE_p = DE_b + DE_{pc}$ dove: DE_p : Diritto edificatorio di progetto 1,00 mq/mq DE_b : Diritto edificatorio di base 0,90 mq/mq DE_{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 0,10 mq/mq 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 L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è facoltativa.
5	Destinazioni d’uso	E’ vietato l’insediamento delle seguenti destinazioni d’uso: Re: Residenziale Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta 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 60% Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50 Superficie filtrante: Sfil min 15%
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 del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.
8	Compensazione ambientale	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.

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità sovracomunale L'attuazione dell'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere viarie di carattere sovra comunale, le cui specifiche caratteristiche dovranno risultare coerenti con il Codice della Strada, il cui valore economico dovrà risultare non inferiore al 50% del corrispettivo di urbanizzazione determinato in applicazione di quanto stabilito dal precedente punto 7. In alternativa a quanto stabilito dal precedente capoverso, è ammessa la corresponsione del valore economico delle opere infrastrutturali, in luogo della diretta attuazione. Viabilità di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la circolazione e la sosta di automezzi pesanti. Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da costituire la matrice d'impianto del nuovo insediamento. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 100 mq di superficie per attività economica: 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 lineare lungo la maglia stradale interna. Le aree a verde dovranno conseguire l'obiettivo di mitigare la percezione delle masse edificate.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi specifici per attività economiche. L'intera superficie di copertura degli edifici dovrà ospitare impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; l'energia prodotta dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'illuminazione degli spazi aperti dell'insediamento
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.

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

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 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 2012.
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 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.

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