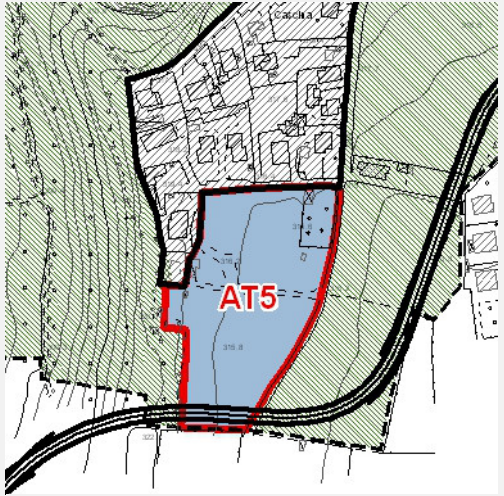


Direttiva 19		
Area di trasformazione AT5: via Capriolo sud		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica¹⁰
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di spazi a verde pubblico, anche a sviluppo lineare, interconnessi con la fascia di verde naturale, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo, - realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale.
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 12.700 - superficie a verde per la tutela ambientale: 40% - superficie edificabile: 60% 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%¹¹ - 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.

¹⁰ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

¹¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 28 (prot. 6241)

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 non¹² è obbligatoria. L’intervento dovrà in ogni caso determinare il raggiungimento dei requisiti stabiliti dal Piano delle Regole in materia di premialità ambientale.¹³	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 pertinenti						

¹² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all’osservazione n 28 (prot. 6241)

¹³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all’osservazione n 28 (prot. 6241)

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

		Ag: Agricola
6	Indici e parametri di riferimento	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00
		<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00
		<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00
		<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00
		<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge
		<u>Superficie coperta: Sc</u> max 30%
		<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 8,00
		<u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
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.
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Viabilità sovracomunale</i> 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.
		<i>Viabilità di distribuzione interna</i> 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.
		<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		

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

		<i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Le superfici a verde dovranno essere disposte prevalentemente lungo i confini est ed ovest dell'area di trasformazione, in modo tale da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a confine. Lungo l'infrastruttura di interesse sovracomunale dovranno essere realizzate aree verdi di mitigazione le cui caratteristiche dovranno essere riferibili a quelle del territorio agricolo circostante e tali da consentire la fruibilità delle aree medesime, ancorchè improntate a caratteri di prevalente naturalità.¹⁴ 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 e dovranno interconnettersi con le aree a verde naturale e dunque con la rete di percorsi nel territorio naturale definita dal Piano dei Servizi. Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali ad est e ovest.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> I tipi edilizi dovranno essere "isolati" (ville, villini) o "palazzine" di modesta entità, disposti con impianto planivolumetrico coerente con l'assetto morfotipologico del tessuto edificato circostante. Le aree edificate dovranno essere concentrate nella porzione nord dell'area di trasformazione, mantenendo la restante parte ad uso agricolo, anche in relazione alla previsione della nuova viabilità.¹⁵
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.

¹⁴ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

¹⁵ 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

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 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. Si segnala che l'effettivo perimetro dell'area di trasformazione potrà essere rideterminato in sede di attuazione, in ragione dell'effettiva dislocazione delle aree boscate, così come identificate dal PIF.¹⁶

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 Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 28 (prot. 6241)