



COMUNE DI

BARASSO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2010-2014

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranconi
arch. Paola Ramella

DdP 2010 DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP21.0 DIRETTIVE PER IL GOVERNO
DEL TERRITORIO

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA- società svizzera ingegneri
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Antonio Andrea Braida
Sindaco

Renato Belli
Assessore urbanistica ed edilizia privata

Maria Chiara Bonetti
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon *Architetto*
Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*

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

NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese e nel parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Barasso.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

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

SOMMARIO

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Direttiva 1

Riferimenti legislativi

Direttiva 2

Struttura del Documento di Piano

Direttiva 3

Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2010"

Direttiva 4

Applicazione del "DdP 2010"

Direttiva 5

Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie

Direttiva 6

Criteri di interpretazione delle cartografie

Direttiva 7

Varianti al Documento di Piano

Direttiva 8

Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 9

Strumenti di attuazione

Direttiva 10

Procedure di attuazione

Direttiva 11

Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

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

Direttiva 12

Diritti edificatori

Direttiva 13

Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

Direttiva 14

Infrastrutture indicate dal DdP 2010

Direttiva 15

Definizioni, indici, parametri

Parte III

**DIRETTIVE PER LE
AREE DI TRASFORMAZIONE**

Direttiva 16

Area di trasformazione AT1: Centro sportivo

Direttiva 17

Area di trasformazione AT2: Barasso centro

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

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

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>Direttiva 1</i>		
Riferimenti legislativi		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il Documento di Piano è redatto in conformità con i disposti dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, detta "Legge per il Governo del Territorio".</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2010". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Documento di Piano" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>
3	<i>Correlazione con altri strumenti</i>	<p>L'impianto strategico del Documento di Piano è correlato con l'impianto prescrittivi e operativo degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Piano dei Servizi, - il Piano delle Regole. <p>L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento.</p>

<i>Direttiva 2</i>		
Struttura del Documento di Piano		
1	<i>Elaborati</i>	<p>Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:</p> <p>DdP 1.0 Orientamenti del Piano</p> <p>DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano</p> <p>DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP</p> <p>DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali</p> <p>DdP 5.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento</p> <p>DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta</p> <p>DdP 6b.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale</p> <p>DdP 6c.0 Sistema dei Parchi</p> <p>DdP 7.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale</p> <p>DdP 8.0 Vincoli di tutela</p> <p>DdP 9a.0 Catasto 1730 ca.</p>

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

DdP	9b.0	Catasto 1860 ca.
DdP	9c.0	Analisi delle soglie storiche (1720-2009)
DdP	10a.0	Evoluzione storica dell'uso dei suoli
DdP	10b.0	Uso dei suoli. Stato attuale
DdP	11a.0	Struttura generale del paesaggio
DdP	11b.0	Struttura generale del paesaggio urbano
DdP	11c.0	Sistemi insediativi e tipi edilizi
DdP	12.0	Elementi strutturali della percezione del paesaggio
DdP	13.0	Assetto funzionale del territorio
DdP	14.0	Assetto generale dei servizi
DdP	15.0	Elementi conoscitivi della struttura socio-economica
DdP	16.0	Stato del territorio
DdP	17.0	Invarianti per il governo del territorio
DdP	18a.0	Area urbana e ambiti territoriali
DdP	18b.0	Classi di sensibilità paesaggistica
DdP	19.0	Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio
DdP	20a.0	Azioni di governo del territorio
DdP	20b.0	Azioni di governo del territorio. Rete ecologica comunale
DdP	21.0	Direttive per il governo del territorio
DdP	22.0	Stima della potenzialità insediative. Componente geologica.

Direttiva 3**Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2010"**

1	<i>Effetti generali</i>	Il DdP 2010 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" regolato dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291.
---	-------------------------	--

Direttiva 4**Applicazione del "DdP 2010"**

1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2010, ai fini della diretta applicazione, determina: <ul style="list-style-type: none"> - il quadro conoscitivo del territorio, - le invarianti per il governo del territorio, - le politiche di governo del territorio, - le strategie di governo del territorio, - le azioni di governo del territorio, Le presenti <i>direttive</i> esprimono in sintesi i contenuti del piano e orientano la sua applicazione, integrando i contenuti sopra richiamati.
2	<i>Applicazione delle direttive</i>	Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale. Esse derivano da un livello conoscitivo del territorio di tipo generale e sintetico e rappresentano il tramite sintetico per correlare il quadro decisionale del piano (politiche-strategie-

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti</i>	<p>azioni) con il livello operativo (aree di trasformazione e programmazione integrata). Per effetto di tale natura delle direttive, queste si applicano in forma di <i>indirizzo tendenziale</i>, fatte salve le indicazioni di tipo numerico-quantitativo, la cui applicazione deve essere puntuale e rigorosa.</p> <p>Il quadro conoscitivo e le invarianti del DdP 2010 costituiscono lo strumento per la valutazione degli effetti che le azioni inerenti le aree di trasformazione possono determinare.</p> <p>Il giudizio di positività e sostenibilità di una azione trasformativa del territorio dipende dal grado di coerenza con i valori territoriali espressi dal quadro conoscitivo.</p> <p>Ai casi in cui una azione trasformativa determinasse effetti non compatibili con le invarianti, corrisponderà un giudizio di negatività e non sostenibilità.</p>
4	<i>Impiego del quadro decisionale politiche-strategie-azioni</i>	<p>Tutte le scelte di natura progettuale ed operativa relative alle <i>aree di trasformazione</i> devono risultare coerenti e compatibili con il quadro decisionale costituito dalle</p> <ul style="list-style-type: none"> - politiche di governo del territorio, - strategie di governo del territorio, - azioni di governo del territorio. <p>Gli strumenti di programmazione integrata necessari per l'attuazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazioni provvedono alla verifica di coerenza delle scelte di natura progettuale ed operativa con il quadro decisionale del DdP 2010: la sussistenza della coerenza e della compatibilità sono condizione essenziale per la procedibilità degli interventi.</p>
5	<i>Specificazioni</i>	<p>La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o direttiva progettuale è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi stabiliti dalla norma.</p> <p>Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2010 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dalle commissioni comunali competenti), costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono carattere prescrittivo per il prosieguo dei procedimenti di programmazione integrata.</p>
6	<i>Altre fonti</i>	<p>L'attuazione di interventi inerenti le aree di trasformazione è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti</p> <ul style="list-style-type: none"> - del Piano dei Servizi

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

	<ul style="list-style-type: none"> - del Piano delle Regole - di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.
--	--

<i>Direttiva 5</i>		
Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica delle direttive e delle cartografie del DdP 2010.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2010 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2010 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2010 stesso.

<i>Direttiva 6</i>		
Criteri di interpretazione delle cartografie		
1	<i>Criteri</i>	<p>L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi.</p> <p>Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni culturali a carattere permanente, e assimilabili.
2	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite suddetto si deduce dalla sua posizione grafica così come

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

riscontrata sulle tavole del DdP 2010. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni cartografiche si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

Direttiva 7**Varianti al Documento di Piano**

1	<i>Definizione delle fattispecie</i>	<p>Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2010 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2010 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - definizione di assetti morfotipologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difformi dagli indirizzi espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte VII del presente documento, - adozione di Programmi Integrati di Intervento per i quali non sussistono le condizioni di coerenza e compatibilità con il quadro decisionale (politiche-strategie-azioni) del DdP 2010, - adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2010, - adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2010, <p>si rende necessaria l'adozione e l'approvazione di una variante al Documento di Piano, con le procedure di cui all'art. 13 della LGT.</p>
---	--------------------------------------	---

Direttiva 8**Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane**

1	<i>Facoltà</i>	<p>E' facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, denominato <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> con l'obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici e l'assetto infrastrutturale di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l'attuazione.</p> <p>La facoltà di cui al precedente capoverso è esercitabile in qualsiasi momento e di propria iniziativa, oppure in concomitanza dell'avvio del procedimento di cui al punto 2 direttiva 10 seguente inerente una delle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p>
2	<i>Modalità</i>	<p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> può essere redatto per iniziativa diretta del Comune oppure da un soggetto promotore di una iniziativa relativa alle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p>

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

3	<i>Contenuti</i>	<p>Le unità territoriali di riferimento per la redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> sono definite dal documento “DdP 20a.0 Azioni di governo del territorio”.</p> <p>La volontà di dar corso alla redazione e all’approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è dichiarata mediante apposito avviso di avvio del procedimento di cui al comma 2 dell’art. 13 della LGT.</p> <p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> dovrà recare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – definizione planivolumetrica generale dell’unità territoriale interessata, – definizione infrastrutturale generale dell’unità territoriale interessata, – assetto fondiario ed urbanistico, con individuazione dei comparti di attuazione, delle aree da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare a usi pubblici, delle aree che permangono nella disponibilità privata, – definizione progettuale di livello tipologico e morfologico, da cui si evinca chiaramente la tipologia degli edifici e i caratteri morfologici dell’intervento (volumi, superfici, n° piani, rapporti con lo spazio aperto), – indicazioni di linguaggio architettonico e specifica del livello qualitativo degli spazi pubblici o di uso pubblico, – identificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e relativa correlazione con i diversi comparti di attuazione.
4	<i>Procedure</i>	<p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è approvato mediante le procedure di cui all’art. 13 della LGT.</p> <p>Qualora il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> risultasse confermativo dei contenuti urbanistici e paesaggistici delle direttive di cui alla seguente Parte III, l’approvazione non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.</p>
5	<i>Effetti</i>	<p>Per effetto dell’approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i>, le direttive di cui alla successiva Parte III riferite alle aree oggetto del documento stesso si intendono disapplicate.</p>

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

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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>Direttiva 9</i>		
Strumenti di attuazione		
1	<i>Strumenti</i>	Tutti gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2010, nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variante al Piano delle Regole coerentemente con le strategie dettate dal DdP 2010, sono assentibili previa approvazione di Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.
2	<i>Eccezioni</i>	<p>Il comune, nel caso ricorrano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di parziale attuazione di <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2010 scarsamente incidenti sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi, - interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> non previsti dal DdP 2010, riguardanti ambiti urbanizzati, in variante al Piano delle Regole, tuttavia scarsamente incidenti sulla morfotopologia urbana, sul sistema dei servizi e delle infrastrutture, <p>può autorizzare il ricorso ad altri strumenti di pianificazione attuativa previsti dall'ordinamento vigente ai sensi dell'art. 12 della LGT.</p>

<i>Direttiva 10</i>		
Procedure di attuazione		
1	<i>Fasi</i>	L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi: <ul style="list-style-type: none"> - avvio del procedimento - istanza preliminare - negoziazione - proposta attuativa definitiva.
2	<i>Avvio del procedimento</i>	<p>I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile competente del Comune l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di programmazione integrata.</p> <p>In conseguenza di ciò gli uffici competenti del Comune rilasciano ai soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.</p>
3	<i>Istanza preliminare</i>	I soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali una "Istanza Preliminare" di Programma Integrato di Intervento", o piano attuativo, finalizzata alla descrizione a carattere generale dell'iniziativa proposta, fornendo in forma sintetica tutti gli elementi previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161, affinché il comune possa esprimere una valutazione in merito.
4	<i>Negoziazione</i>	<p>Valutata l'Istanza Preliminare di cui al punto 3, le parti interessate procederanno alla negoziazione dei contenuti del PII mediante il confronto dei seguenti fattori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza

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

		<p>Preliminare,</p> <ul style="list-style-type: none"> - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - quadro economico della proposta, <p>coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2010.</p> <p>In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Programma Integrato di Intervento, o piano attuativo, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta.</p>
5	<i>Proposta attuativa definitiva</i>	<p>A seguito della promozione del Programma Integrato di Intervento, i soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161.</p> <p>Il comune, a seguito del ricevimento della documentazione completa, dà corso alle necessarie procedure per l'istruttoria definitiva, per l'adozione e per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento.</p>
6	<i>Regolamentazione delle procedure</i>	<p>L'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è soggetta alle procedure di cui all'art. 92 della LGT.</p> <p>L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della LGT.</p> <p>Il comune può approvare uno specifico regolamento inerente le procedure di cui alla presente direttiva finalizzato in particolare alla definizione della cronologia delle fasi previste e delle modalità di valutazione.</p>

Direttiva 11**Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi**

1	<i>Specifiche</i>	<p>Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento, fin dalla fase dell'Istanza Preliminare, deve recare la verifica di sussistenza delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stato di minima urbanizzazione del contesto, concernente la disamina degli impianti a rete esistenti e delle specifiche potenzialità di questi rispetto alle esigenze indotte dalla proposta; - parere di erogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.
2	<i>Adeguamenti</i>	<p>Tutti gli adeguamenti degli impianti a rete che si rendessero necessari per il conseguimento delle condizioni di cui al precedente punto 1 sono a carico del soggetto proponente.</p>

Direttiva 12**Diritti edificatori**

1	<i>Principi</i>	<p>I diritti edificatori sono stabiliti da ciascuna direttiva per le aree di trasformazione nel rispetto delle modalità di determinazione e del modello di equità assunto dal DdP 2010.</p> <p>I diritti edificatori sono espressi in termini di Superficie Lorda</p>
---	-----------------	---

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

		di Pavimento dai seguenti indici: - Diritto edificatorio di base, - Diritto edificatorio di progetto, - Diritto edificatorio di perequazione/premialità.
2	<i>Diritto edificatorio di base</i>	E' stabilito in coerenza con le determinazioni del DdP 2010 e rappresenta il diritto riconosciuto in capo alle <i>aree di trasformazione</i> individuate sul documento "DdP 20a.0 Azioni di governo del territorio".
3	<i>Diritto edificatorio di progetto</i>	E' stabilito in coerenza con le determinazioni del DdP 2010 e rappresenta il diritto massimo attribuibile alle <i>aree di trasformazione</i> individuate sul documento "DdP 20a.0 Azioni di governo del territorio", per effetto del trasferimento di quote di diritti determinate in applicazione del punto seguente.
4	<i>Diritto edificatorio di perequazione/premialità</i>	Corrisponde alla differenza tra il <i>diritto edificatorio di progetto</i> e il <i>diritto edificatorio di base</i> . Tale quota di diritto - risulta in capo alle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, - si genera per effetto dell'applicazione dei criteri premiali disciplinati dal Piano delle Regole. Le modalità di trasferimento sono definite nel rispetto del modello perequativo/compensativo assunto dal DdP 2010 e in analogia delle corrispondenti disposizioni in materia del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
5	<i>Monetizzazione del diritto edificatorio di perequazione/premialità</i>	Ai fini dell'acquisizione ed applicazione del <i>diritto edificatorio di perequazione/premialità</i> è ammessa la monetizzazione del corrispondente valore economico a favore del Comune. Per i fini di cui al precedente capoverso, il comune, con deliberazione di Giunta Comunale, ha facoltà di determinare il valore monetario corrispondente al Diritto edificatorio di perequazione/compensazione, con riferimento ai correnti valori di mercato delle aree edificabili.
6	<i>Cogenza</i>	I diritti edificatori sanciti dalle specifiche direttive inerenti le <i>aree di trasformazione</i> non sono modificabili in assenza di variante al DdP 2010.

Direttiva 13**Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione**

1	<i>Principi</i>	L'attuazione degli interventi nelle aree di cui alla successiva Parte III presuppone l'obbligatoria attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e del DdP 2010 circa gli effetti di interesse pubblico o generale in capo a ciascuna area di trasformazione.
2	<i>Quantificazione</i>	Per quanto attiene ad eventuali aree di trasformazione il cui procedimento risulti in variante del DdP 2010, la quantificazione dei servizi da attuare per effetto della

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@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

realizzazione delle previsioni relative a ciascuna area di trasformazione è determinata secondo il valore economico: il valore derivante dalla realizzazione delle attrezzature necessarie per l'attuazione dei servizi non potrà risultare inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico Teorico del PII definito mediante il seguente modello.

QUADRO ECONOMICO TEORICO DEL PII

Riepilogo costi

1	Costo dell'area	mq	x	€mq	=	€.....
2	Costruzione					€.....
2.1	Demolizioni-bonifiche					€.....
2.2	Superficie produttiva	mq	x	€mq	=	€.....
2.3	Superficie direzionale	mq	x	€mq	=	€.....
2.4	Superficie residenziale	mq	x	€mq	=	€.....
2.5	Superficie commerciale	mq	x	€mq	=	€.....
2.6	Altre S.L.P.	mq	x	€mq	=	€.....
2.7	Sistemazioni esterne	mq	x	€mq	=	€.....
2.8	Allacciamenti	mq	x	€mq	=	€.....
3	Spese tecniche					€.....
4	Oneri urb.					€.....
5	Contr. costo costr.					€.....
6	Oneri finanziari					€.....
7	Oneri gestione					€.....
8	TOTALE COSTI					€.....
Riepilogo ricavi						
9	Slp produttiva	mq	x	€mq	=	€.....
10	Slp direzionale	mq	x	€mq	=	€.....
11	Slp residenziale	mq	x	€mq	=	€.....
12	Altre S.L.P.	mq	x	€mq	=	€.....
13	Slp commerciale	mq	x	€mq	=	€.....
14	Box	mq	x	€mq	=	€.....
15	Posti auto coperti	mq	x	€mq	=	€.....
16	Posti auto scoperti	mq	x	€mq	=	€.....
17	TOTALE RICAVI					€.....

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

	utili		
18	Totale ricavi		€.....
19	Totale costi		€.....
20	Utili		€.....
	Valore servizi	20%	x utile = €.....

<i>Direttiva 14</i>		
Infrastrutture indicate dal DdP 2010		
1	<i>Generalità</i>	Il DdP 2010, in taluni casi, individua con specifica simbologia interventi infrastrutturali connessi all’attuazione delle aree di trasformazione. In conformità con il comma 3 dell’art. 8 della LGT, la rappresentazione di tali infrastrutture non determina effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: in ragione di quanto sopra tali indicazioni non determinano vincoli preordinati all’esproprio sulle aree interessate da tali interventi infrastrutturali.

<i>Direttiva 15</i>		
Definizioni, indici, parametri		
1	<i>Riferimenti</i>	Per la verifica di indici e parametri urbanistici e di tutela del paesaggio relativi alle proposte di Programmi Integrati di Intervento, si applicano le definizioni e le modalità di calcolo stabilite dal Piano delle Regole.

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

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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

Direttiva 16						
Area di trasformazione AT1: Centro sportivo						
 <p style="text-align: center;">Localizzazione</p>		 <p style="text-align: center;">Fattibilità geologica</p>				
1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un centro sportivo integrato privato e convenzionato all'uso pubblico, - realizzazione di destinazioni d'uso complementari a quelle propriamente sportive, - preservare quanto più possibile il corridoio ecologico di cui l'area è parte¹ 				
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 24.500 Superficie territoriale a verde e servizi: 80% Superficie territoriale urbanizzabile: 20%</p> <p>La <i>superficie territoriale a verde</i> potrà essere interessata da attrezzature sportive all'aperto, i cui campi da gioco possano essere considerati permeabili (ad esempio campi da calcio con manto erboso naturale).</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Slp per attrezzature sportive max. 100% – Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>				
3	Diritti di edificabilità	<p>Il "Diritto edificatorio di progetto" è dato dalla seguente sommatoria:</p> $DE_p = DE_e + DE_{pp}$ <p>dove:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">DE_p : Diritto edificatorio di progetto</td> <td style="text-align: right;">0,22 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE_b : Diritto edificatorio di base</td> <td style="text-align: right;">0,20 mq/mq</td> </tr> </table>	DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,22 mq/mq	DE _b : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq
DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,22 mq/mq					
DE _b : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq					

¹ Precisazione a 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

4	<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>DE_{pp}: <u>Diritto edificatorio da perequazione/premialità</u> 0,02 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/premialità potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5, <p>L'applicazione dei diritti edificatori derivanti da perequazione/ compensazione è obbligatoria.</p> <p>Dovrà essere prevista in via principale la seguente destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sg: Servizi di interesse generale. <p>Nello specifico dovranno essere realizzati servizi sportivi di interesse generale, sia all'aria aperta che al coperto, dotati delle necessarie attrezzature (impianti tecnologici, spogliatoi, spazi comuni, etc.).</p> <p>La quota di SIp attribuita dal precedente punto 2 per altre destinazioni d'uso, potrà essere utilizzata nel novero delle seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: Residenziale, nei limiti di una unità abitativa, - Cv: Commerciale (esercizi di vicinato), nei limiti di un solo esercizio con superficie di vendita non superiore a mq 150, - Ri: Ricettiva, nell'accezione di un pubblico esercizio per la ristorazione e la somministrazione di bevande.
5	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</p> <p><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> (*)</p> <p><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> 5,00</p> <p><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00</p> <p><u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge</p> <p><u>Superficie coperta: Sc</u> max 35%</p> <p><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> (**)</p> <p><u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 20%</p> <p>(*) allineamenti lungo i cigli stradali esistenti obbligatori (**) altezze minime necessarie per la realizzazione di impianti sportivi al coperto secondo norma CONI o equivalente. Per altre destinazioni d'uso il parametro Hmax è fissato in m 8,00.</p>
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	<p>L'intervento, complessivamente, è classificato "servizio" secondo l'accezione stabilita dal vigente Piano dei Servizi.</p>

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

		<p>Condizione essenziale per l'attuazione delle previsioni in capo alla presente Area di Trasformazione è il convenzionamento all'uso pubblico delle attrezzature sportive previste.</p> <p>La definizione dei principi di convenzionamento compete alla Giunta Comunale, da assumersi con proprio atto deliberativo antecedentemente all'avvio del procedimento per l'attuazione delle previsioni stabilite dalla presente direttiva.</p>
7	<i>Compensazione ambientale</i>	<p>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 in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.</p>
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Impianti sportivi all'aperto</i> per l'esercizio di discipline sportive da concordare con i preposti organi del Comune in fase di avvio del procedimento per l'attuazione delle disposizioni della presente direttiva.</p> <p><i>Impianti sportivi al coperto</i> per l'esercizio di discipline sportive da concordare con i preposti organi del Comune in fase di avvio del procedimento per l'attuazione delle disposizioni della presente direttiva.</p> <p><i>Viabilità di collegamento</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - larghezza della sede stradale min. m 7,50, - marciapiedi aventi larghezza di m 1,50, <p><i>Realizzazione di parcheggi al servizio dell'insediamento</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata di uso pubblico, - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni quattro persone previste (capienza massima del centro sportivo), - area di manovra indipendente dalla sede stradale.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tendenzialmente, gli edifici di servizio e destinati alle funzioni complementari dovranno essere di un solo piano e dislocati nella parte meridionale dell'area. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'impianto planivolumetrico dovrà essere fondato su una matrice organica, priva di assi od orientamenti rigidamente determinati; - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia:</p> <p style="text-align: center;"><u>Classe IIa</u></p> <p>Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2010.</p>

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 acustica</i>	Per quanto attiene alle destinazioni d'uso commerciali, 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.
12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna
13	<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.
14	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	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 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.
15	<i>Altre direttive</i>	Le costruzioni realizzabili in forza della presente direttiva, minimamente necessarie per le attività ammesse, dovranno essere localizzate alla massima distanza possibile dalle aree per le quali è stata riconosciuta la natura di corridoio ecologico, tanto dal PTCP, quanto dal PGT. Tutte le aree corrispondenti al corridoio ecologico di cui al capoverso precedente non interessate da edifici, costruzioni, campi da gioco, urbanizzazioni in genere, devono essere conservate in stato di naturalità, con piantumazione arborea estesa alla totalità di dette aree. ² 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.

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

² Precisazione a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

16	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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. L'intervento è soggetto alla verifica di impatto/clima acustico secondo le disposizioni normative vigenti in materia.</p> <p>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.</p>
----	---------------------------	--

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

Direttiva 17	
Area di trasformazione AT2: Barasso centro	
 	
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <i>Fattibilità geologica</i></p>	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzare uno spazio pubblico centrale (piazza) quale luogo di aggregazione qualificato; - migliorare le condizioni di accessibilità e la dotazione di parcheggi di zona; - consentire l'insediamento di attività prevalentemente residenziali o terziarie, escludendo categoricamente la presenza di attività produttive di qualsiasi dimensione; - definire la formazione di nuovi organismi edilizi che, sotto il profilo tipologico e morfologico possano determinare la massima integrazione con il tessuto edificato esistente, pur riconoscendo la loro diversità e peculiarità; - garantire, grazie alla qualità architettonica e alle funzioni insediate, che le aree soggette a trasformazione assumano un significato polare nei confronti del tessuto edilizio circostante.
2	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 4.800 Superficie territoriale a verde e servizi: 20% Superficie territoriale urbanizzabile: 80%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per residenza max. 70% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% - Slp per attività commerciali max. 40% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
3	<p><i>Diritti di edificabilità</i></p> <p>Il "Diritto edificatorio di progetto" è dato dalla seguente sommatoria:</p> $DE_p = DE_e + DE_{pp}$

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

4	<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>dove:</p> <p>DE_p : Diritto edificatorio di progetto slp esistente + 20% DE_b : Diritto edificatorio di base slp esistente DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/premialità 20% slp esist.</p> <p>Qualora la slp esistente incrementata del 20% risultasse inferiore a 0,50 mq/mq, è ammessa l'applicazione del seguente parametro:</p> <p style="text-align:center">$DE_p = 0,50 \text{ mq/mq}$</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/premialità potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5, <p>L'applicazione dei diritti edificatori derivanti da perequazione/ compensazione è obbligatoria, a meno del caso in cui il parametro DE_p (determinato nella misura della slp esistente incrementata del 20%) risulti superiore a 0,60 mq/mq</p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricovero di autovetture Ag: Agricola</p>																
5	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:80%;"><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></td> <td style="text-align:right;">5,00 m</td> </tr> <tr> <td><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u></td> <td style="text-align:right;">0 m</td> </tr> <tr> <td><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u></td> <td style="text-align:right;">5,00 m</td> </tr> <tr> <td><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u></td> <td style="text-align:right;">10,00 m</td> </tr> <tr> <td><u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u></td> <td style="text-align:right;">(*)</td> </tr> <tr> <td><u>Superficie coperta: Sc</u></td> <td style="text-align:right;">non stabilita</td> </tr> <tr> <td><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u></td> <td style="text-align:right;">10,50 m</td> </tr> <tr> <td><u>Superficie filtrante: Sfil</u></td> <td style="text-align:right;">10%</td> </tr> </table> <p>(*) in ragione di 4 posti auto ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. La quota di posti auto eccedente i minimi di legge può essere commerciata in forma di parcheggi pertinenziali di altre unità immobiliari esistenti alla data di</p>	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	5,00 m	<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	0 m	<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	5,00 m	<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	10,00 m	<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u>	(*)	<u>Superficie coperta: Sc</u>	non stabilita	<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	10,50 m	<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	10%
<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	5,00 m																	
<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	0 m																	
<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	5,00 m																	
<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	10,00 m																	
<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u>	(*)																	
<u>Superficie coperta: Sc</u>	non stabilita																	
<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	10,50 m																	
<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	10%																	

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

		avvio del procedimento per l'attuazione dell'intervento di cui alla presente direttiva.
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi interne all'area AT2 (sistemazioni della viabilità, formazione della piazza e parcheggio pubblico).
7	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757 in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dello spazio pubblico:</i> L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico a piano -1, - piazza interna al perimetro dello strumento di attuazione, avente funzione di luogo di aggregazione caratterizzato da forte centralità e coerente con i caratteri morfologici e tipologici dell'ambito territoriale T1, - viabilità di interconnessione con la rete stradale esistente. <p>Gli spazi pubblici (piazza e viabilità) dovranno essere caratterizzati da elevata qualità architettonica, mediante impiego di materiali e manufatti propri del paesaggio storico (lastricati, acciottolati), anche con linguaggio architettonico contemporaneo. Tutti gli spazi pubblici dovranno recare elementi di arredo urbano e impianti di illuminazione pubblica coerenti con l'impianto architettonico generale.</p>
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tendenzialmente, il tessuto edilizio potrà essere organizzato mediante sistemi a blocco o in linea, riferibili all'assortimento tipologico che caratterizza l'ambito territoriale T1, prediligendo la diversificazione dei vari edifici ed escludendo dunque ripetizioni seriali dei tipi edilizi. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aggregato degli edifici dovrà essere morfologicamente correlabile all'impianto del nucleo storico, - le aree pertinentziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei aventi valenza architettonica.
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia:</p> <p style="text-align: center;"><u>Classe IIB</u></p> <p>Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2010.</p>
11	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Per quanto attiene alle destinazioni d'uso commerciali, è fatto

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

12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>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.</p> <p>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..</p>
13	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Nessuna
14	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>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.</p> <p>In caso di esiti di non compatibilità, l'attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata 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.</p>
15	<i>Altre direttive</i>	<p>Si applicano i disposti del Piano di Assetto Idrogeologico.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'intervento è soggetto alla verifica di impatto/clima acustico secondo le disposizioni normative vigenti in materia.</p>
16	<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 2010.

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