



COMUNE DI

**SOLBIATE ARNO**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT**

2012-2016

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*partners*

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

**DdP 2012**

**DOCUMENTO DI PIANO**

**APPROVAZIONE**

**DdP22.0**

**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**

Studio Associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

**I PROGETTISTI**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

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

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it

# COMUNE DI SOLBIATE ARNO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Marco Riganti**  
*Sindaco*

**Paolo Cattini**  
*Assessore all'urbanistica*

**Marco Cassinelli**  
*Responsabile del Procedimento*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

### **Collaborazione:**

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*  
Marina La Palombara *architetto*  
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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 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.

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

#### 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 Solbiate Arno.

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 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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 2012"**

*Direttiva 4*

**Applicazione del "DdP 2012"**

*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 – Programmi Integrati di Intervento**

*Direttiva 11*

**Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi**

*Direttiva 12*

**Diritti edificatori**

**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

Direttiva 13

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

Direttiva 14

**Definizioni, indici, parametri**

**Parte III**

**DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

Direttiva 15

**Area di trasformazione AT1: Solbiate Arno sud**

Direttiva 16

**Area di trasformazione AT2: Monte est**

Direttiva 17

**Soppressa<sup>1</sup>**

Direttiva 18

**Area di trasformazione AT4: via Vignoli nord**

Direttiva 19

**Area di trasformazione AT5: via Capriolo sud**

Direttiva 20

**Area di trasformazione AT6: Monte centro**

Direttiva 21

**Area di trasformazione AT7: Solbiate Arno centro**

Direttiva 22

**Soppressa<sup>2</sup>**

Direttiva 23

**Area di trasformazione AT9: Solbiate Arno nord**

<sup>1</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>2</sup> 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

## Parte I

# DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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>		
<b>Riferimenti legislativi</b>		
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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2012". 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 prescrittivo e operativo degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano dei Servizi,</li> <li>- il Piano delle Regole.</li> </ul> <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>		
<b>Struttura del Documento di Piano</b>		
1	<i>Elaborati</i>	<p>Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:</p> <p><u>Sezione A: fondamenti del piano</u></p> <p>DdP 1.0 L'idea di territorio</p> <p>DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano</p> <p><u>Sezione B: inquadramento territoriale</u></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 Sistema dei parchi</p> <p>DdP 6c.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale</p> <p>DdP 7.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale</p>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	DdP 8.0 Vincoli di tutela DdP 9a.0 Catasto 1730 ca DdP 9b.0 Catasto 1860 ca DdP 9c.0 Analisi delle soglie storiche (1721-2007 ) DdP 10.0 Uso dei suoli DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano DdP 11c.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio 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 socioeconomica DdP 16.0 Stato del territorio DdP 17.0 Invarianti per il governo del territorio  <u>Sezione D: politiche, strategie, azioni del piano</u> DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali DdP 19b.0 Classi di sensibilità paesaggistica DdP 20.0 Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio DdP 21a.0 Azioni di governo del territorio DdP 21b.0 Azioni di governo del territorio. Rete ecologica DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio DdP 23.0 Stima della potenzialità insediative.  <u>Sezione D: componente geologica</u> Componente geologica.
--	--

<b>Direttiva 3</b>		
<b>Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2012"</b>		
1	<i>Effetti generali</i>	Il DdP 2012 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia", così come regolato dal comma 12 dell'art. 12 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

<b>Direttiva 4</b>		
<b>Applicazione del "DdP 2012"</b>		
1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2012, ai fini della diretta applicazione, determina: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il quadro conoscitivo del territorio,</li> <li>- le invarianti per il governo del territorio,</li> <li>- le politiche di governo del territorio,</li> <li>- le strategie di governo del territorio,</li> <li>- le azioni di governo del territorio,</li> </ul> Le presenti <i>direttive</i> esprimono in sintesi i contenuti del piano e orientano la sua applicazione, integrando i contenuti sopra richiamati.

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



2	<i>Applicazione delle direttive</i>	<p>Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale.</p> <p>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-azioni) con il livello operativo (aree di trasformazione e programmazione integrata).</p> <p>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>
3	<i>Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti</i>	<p>Il quadro conoscitivo e le invarianti del DdP 2012 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"><li>- politiche di governo del territorio,</li><li>- strategie di governo del territorio,</li><li>- azioni di governo del territorio.</li></ul> <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 2012: 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, ovvero sia 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 2012 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>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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"> <li>- del Piano dei Servizi</li> <li>- del Piano delle Regole</li> <li>- di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.</li> </ul>
---	--------------------	---

<i>Direttiva 5</i>		
<b>Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie</b>		
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 2012.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2012 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 2012 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2012 stesso.

<i>Direttiva 6</i>		
<b>Criteri di interpretazione delle cartografie</b>		
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. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade,</li> <li>- sentieri,</li> <li>- muri in genere,</li> <li>- recinzioni,</li> <li>- siepi,</li> <li>- filari,</li> <li>- balze,</li> <li>- cigli e piedi di scarpate,</li> <li>- fossi,</li> <li>- alvei di corsi d'acqua,</li> <li>- limiti boscati,</li> <li>- delimitazioni culturali a carattere permanente, e assimilabili.</li> </ul>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Tolleranze</i>	<p>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 riscontrata sulle tavole del DdP 2012. 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.</p>
---	-------------------	---

<b>Direttiva 7</b>		
<b>Varianti al Documento di Piano</b>		
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"> <li>- variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2012 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2012 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- definizione di assetti morfotipologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difforni dagli indirizzi espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte VII del presente documento,</li> <li>- 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 2012,</li> <li>- adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2012,</li> <li>- adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2012,</li> </ul> <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>

<b>Direttiva 8</b>		
<b>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</b>		
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>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	Modalità	<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> <p>Le unità territoriali di riferimento per la redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> sono definite dal documento DdP 21a.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>
3	Contenuti	<p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> dovrà recare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– definizione planivolumetrica generale dell’unità territoriale interessata,</li><li>– definizione infrastrutturale generale dell’unità territoriale interessata,</li><li>– 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,</li><li>– 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),</li><li>– indicazioni di linguaggio architettonico e specifica del livello qualitativo degli spazi pubblici o di uso pubblico,</li><li>– identificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e relativa correlazione con i diversi comparti di attuazione.</li></ul>
4	Procedure	<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	Effetti	<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 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

## Parte II

# DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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>		
<b>Strumenti di attuazione</b>		
1	<i>Strumenti</i>	<p>Gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2012 sono di norma assentibili previa approvazione di</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.,</li> <li>- Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.,</li> </ul> <p>coerentemente con quanto specificamente disposto da ciascuna direttiva di cui alla seguente Parte III.</p>
2	<i>Attuazione parziale</i>	<p>E' ammessa l'attuazione parziale delle previsioni in capo alle <i>aree di trasformazione</i>, senza che ciò determini variante al DdP 2012, qualora ricorrano i seguenti presupposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli effetti di interesse pubblico o generale conseguiti, pur parziali, siano comunque tali da rendere opportuna l'attuazione di una parte dell'insieme,</li> <li>- l'attuazione parziale non pregiudichi il successivo completamento mediante altro procedimento attuativo,</li> <li>- sia garantita equità nella ripartizione dei diritti e degli oneri economici tra le parti interessate dall'<i>area di trasformazione</i>,</li> <li>- sia espresso il consenso all'attuazione anche da parte dei soggetti interessati dall'area di trasformazione possessori delle aree non interessate dall'attuazione parziale (in assenza di detto consenso l'attuazione è comunque possibile in variante al DdP 2012 secondo quanto stabilito dalla precedente Direttiva 6).</li> </ul> <p>Nei casi di vigenza del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui alla precedente Direttiva 7, le modalità di attuazione parziale delle previsioni sono definite dal suddetto documento.</p>

<i>Direttiva 10</i>		
<b>Procedure di attuazione – Programmi Integrati di Intervento</b>		
1	<i>Fasi</i>	<p>L'attuazione di interventi per i quali è prevista l'approvazione di Programmi Integrati di Intervento, è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avvio del procedimento</li> <li>- istanza preliminare</li> <li>- negoziazione</li> <li>- proposta attuativa definitiva.</li> </ul>
2	<i>Avvio del procedimento</i>	<p>I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di programmazione integrata.</p> <p>In conseguenza di ciò gli uffici dell'Area Tecnica del Comune, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al precedente capoverso, rilasciano ai</p>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	<i>Istanza preliminare</i>	<p>soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.</p> <p>I soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali una “Istanza Preliminare” di Programma Integrato di Intervento”, finalizzata alla descrizione a carattere generale dell’iniziativa proposta,                  L’“Istanza Preliminare” di Programma Integrato di Intervento”, dovrà recare in forma sintetica tutti gli elementi previsti dall’art. 8 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161, affinché il comune possa esprimere una valutazione in merito.</p>
4	<i>Negoziazione</i>	<p>La Giunta Comunale valutata l’Istanza Preliminare di cui al punto 3 convocam, entro 60 giorni dalla data di deposito, le parti interessate al fine di procedere alla negoziazione dei contenuti del PII mediante il confronto dei seguenti fattori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenuti di interesse privato espressi dall’Istanza Preliminare,</li> <li>- fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate,</li> <li>- quadro economico della proposta,</li> </ul> <p>coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2012.                  In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, la Giunta Comunale, mediante proprio atto deliberativo, promuove il Programma Integrato di Intervento, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta e dando mandato al Responsabile dell’Area Tecnica di procedere ai successivi adempimenti istruttori.</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. 8 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161.                  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, nel rispetto delle norme vigenti in materia.</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>

<i>Direttiva 11</i>		
<b>Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi</b>		
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"> <li>- stato di minima urbanizzazione del contesto, concernente la disamina degli impianti a rete esistenti e delle specifiche potenzialità di questi rispetto alle esigenze</li> </ul>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Adeguamenti</i>	<p>indotte dalla proposta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parere di erogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.</li> </ul> <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>
---	--------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

<i>Direttiva 12</i>		
<b>Diritti edificatori</b>		
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 2012. I diritti edificatori sono espressi in termini di Superficie Lorda di Pavimento dai seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diritto edificatorio di base,</li> <li>- Diritto edificatorio di progetto,</li> <li>- Diritto edificatorio di perequazione.</li> </ul>
2	<i>Diritto edificatorio di base</i>	<p>E' stabilito in coerenza con le determinazioni del DdP 2012 e rappresenta il diritto riconosciuto in capo alle <i>aree di trasformazione</i> individuate sul documento DdP 21.0 Azioni di governo del territorio.</p>
3	<i>Diritto edificatorio di progetto</i>	<p>E' stabilito in coerenza con le determinazioni del DdP 2012 e rappresenta il diritto massimo attribuibile alle <i>aree di trasformazione</i> individuate sul documento DdP 21.0 Azioni di governo del territorio, per effetto del trasferimento di quote di diritti in capo ad altre aree come indicato al punto seguente.</p>
4	<i>Diritto edificatorio di perequazione urbanistica</i>	<p>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.</p> <p>Le modalità di trasferimento sono definite nel rispetto del modello perequativo assunto dal DdP 2012 e in analogia delle corrispondenti disposizioni in materia del Piano dei Servizi.</p>
5	<i>Monetizzazione del diritto edificatorio di perequazione urbanistica</i>	<p>Ai fini dell'acquisizione ed applicazione del <i>diritto edificatorio di perequazione urbanistica</i> è ammessa la monetizzazione del corrispondente valore economico a favore del Comune.</p> <p>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 urbanistica, con riferimento ai correnti valori di mercato delle aree edificabili.</p>
6	<i>Cogenza</i>	<p>I diritti edificatori sanciti dalle specifiche direttive inerenti le <i>aree di trasformazione</i> non sono modificabili in assenza di variante al DdP 2012.</p>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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 13</i>		
<b>Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione</b>		
1	<i>Principi</i>	L'attuazione degli interventi ammessi nelle aree di trasformazione presuppone l'obbligatoria attuazione di talune previsioni del Piano dei Servizi.
2	<i>Quantificazione</i>	La quantificazione dei servizi da attuare per effetto della 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**

<b>Riepilogo costi</b>						
1	<b>Costo dell'area</b>	<b>mq</b>	<b>x</b>	<b>€mq</b>	<b>=</b>	<b>€.....</b>
2	<b>Costruzione</b>					<b>€.....</b>
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	<b>Spese tecniche</b>					<b>€.....</b>
4	<b>Oneri urb.</b>					<b>€.....</b>
5	<b>Contr. costo costr.</b>					<b>€.....</b>
6	<b>Oneri finanziari</b>					<b>€.....</b>
7	<b>Oneri gestione</b>					<b>€.....</b>
8	<b>TOTALE COSTI</b>					<b>€.....</b>
<b>Riepilogo ricavi</b>						
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	=	€.....

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

13	Box	mq	x	€mq	=	€.....	
14	Posti auto coperti	mq	x	€mq	=	€.....	
15	Posti auto scoperti	mq	x	€mq	=	€.....	
<b>TOTALE RICA VI</b>							
16						=	€.....
<b>utili</b>							
9	Totale ricavi					=	€.....
10	Totale costi					=	€.....
	Utili					=	€.....
	<b>Valore servizi</b>	<b>20%</b>	<b>x</b>	<b>utile</b>	<b>=</b>	<b>€.....</b>	

<i>Direttiva 14</i>		
<b>Definizioni, indici, parametri</b>		
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 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

## Parte III

# DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

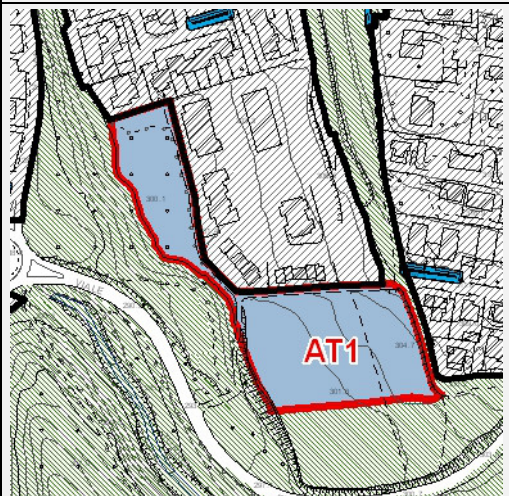
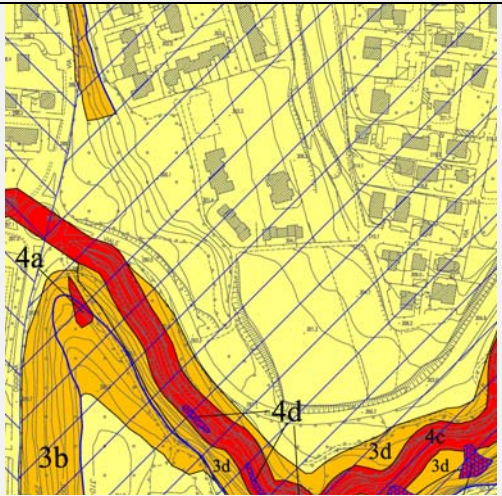
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Direttiva 15	
Area di trasformazione AT1: Solbiate Arno sud	
 	
<p>Localizzazione <span style="margin-left: 200px;"><i>Fattibilità geologica<sup>3</sup></i></span></p>	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- formazione di una rete di spazi pubblici a verde integrata con le aree di versante del fronte di via Europa,</li> <li>- 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.</li> </ul>
2	<p><i>Condizioni</i></p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disponibilità delle proprietà comunali comprese nell’area di trasformazione,</li> </ul>
3	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: <span style="float: right;">mq 13.100</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: <span style="float: right;">60%</span></li> <li>- superficie edificabile: <span style="float: right;">40%</span></li> </ul> <p>La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza <span style="float: right;">max. 90%</span></li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali <span style="float: right;">max. 30%</span></li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali <span style="float: right;">max. 20%</span></li> <li>- Slp per destinazioni d’uso di servizio <span style="float: right;">max. 30%</span></li> </ul> <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>

<sup>3</sup> 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	<i>Diritti di edificabilità</i>	<p>Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:</p> $DE_p = DE_b + DE_{pc}$ <p>dove:</p> <table border="1"> <tr> <td>DE<sub>p</sub> : Diritto edificatorio di progetto</td> <td>0,24 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE<sub>b</sub> : Diritto edificatorio di base</td> <td>0,20 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE<sub>pc</sub> : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</td> <td>0,04 mq/mq</td> </tr> </table> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5</li> <li>- 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:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>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).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è obbligatoria.</p>	DE <sub>p</sub> : Diritto edificatorio di progetto	0,24 mq/mq	DE <sub>b</sub> : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq	DE <sub>pc</sub> : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,04 mq/mq
DE <sub>p</sub> : Diritto edificatorio di progetto	0,24 mq/mq							
DE <sub>b</sub> : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq							
DE <sub>pc</sub> : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,04 mq/mq							
5	<i>Destinazioni d’uso</i>	<p>Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>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</p>						
6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	<p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00</b></p>						

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

		<b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <span style="float: right;"><b>m 7,00</b></span>
		<b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <span style="float: right;"><b>m 10,00</b></span>
		<b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> <span style="float: right;">secondo legge</span>
		<b>Superficie coperta: Sc</b> <span style="float: right;"><b>max 30%</b></span>
		<b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> <span style="float: right;"><b>m 10,50</b></span>
		<b>Superficie filtrante: Sfil</b> <span style="float: right;"><b>min 30%</b></span>
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>	<p><b>Viabilità di distribuzione interna</b>                      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.</p> <p><b>Parcheggi pubblici</b>                      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</p> <p><b>Verde pubblico – aree pedonali.</b>                      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.</p>

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>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i></p> <p><b>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.<sup>4</sup></b></p> <p>E' ammessa la realizzazione di edifici a torre o a blocco localizzati nella porzione <b>ovest e nella porzione<sup>5</sup></b> 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.</p>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.</p>
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	<p>Nessuna.</p>
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>Nessuna.</p>
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	<p>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.</p>
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>Nessuna.</p>
16	<i>Altre direttive</i>	<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"> <li>- impianti fotovoltaici,</li> <li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li> <li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li> <li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li> </ul> <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</p>

<sup>4</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>5</sup> 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. 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>	<p>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..</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Strategica<sup>6</sup></p>

<sup>6</sup> 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



Direttiva 16		
Area di trasformazione AT2: Monte est		
 <p>Localizzazione</p>		 <p>Fattibilità geologica<sup>7</sup></p>
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
2	Condizioni	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 10.000 - 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. 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.
4	Diritti di edificabilità	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:  $DE_p = DE_b + DE_{pc}$

<sup>7</sup> 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

		<p>dove:                  DE<sub>p</sub> : <u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,24 mq/mq                  DE<sub>b</sub> : <u>Diritto edificatorio di base</u> 0,20 mq/mq                  DE<sub>pc</sub>: <u>Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</u> 0,04 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5</li> <li>- 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:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>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).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è obbligatoria.</p> <p>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                  Ag: Agricola</p>
6	Indici e parametri di riferimento	<p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00</b></p>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		<p><b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> secondo legge</p> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> max 30%</p> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> m 8,00</p> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> min 30%</p>
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>	<p><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. L'accesso ai singoli edifici dovrà avvenire in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali.</p> <p><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</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i>                      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 penetrazione dell'area di trasformazione e di connessione a nord con le aree verdi esistenti.                      La aree a verde pubbliche e di uso pubblico dovranno essere localizzate con prevalenza lungo la fascia ad est, al fine di creare una interposizione tra l'ambito produttivo e quello residenziale                      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.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><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 morfotopologico del</p>

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

		tessuto edificato circostante.
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 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

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

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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*  
**Soppressa<sup>8</sup>**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

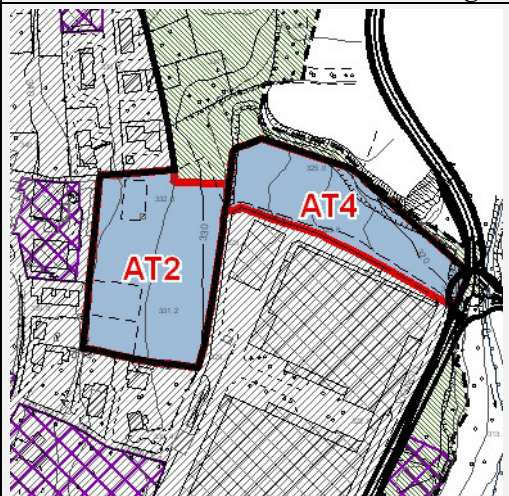
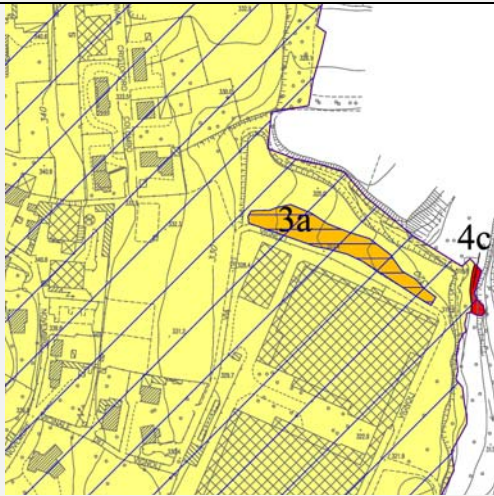
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<sup>8</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Direttiva 18	
Area di trasformazione AT4: via Vignoli nord	
 	
<p>Localizzazione <span style="margin-left: 200px;">Fattibilità geologica<sup>9</sup></span></p>	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche,</li> <li>- realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale, o, in alternativa, contribuzione economica per la realizzazione di infrastrutture stradali.</li> </ul>
2	<p><b>Condizioni</b></p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nessuna.</li> </ul>
3	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: <span style="float: right;">mq 7.000</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– superficie a verde per la tutela ambientale: <span style="float: right;">20%</span></li> <li>– superficie edificabile: <span style="float: right;">80%</span></li> </ul> <p>La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Slp per attività terziarie non commerciali <span style="float: right;">max. 100%</span></li> <li>– Slp per attività produttive <span style="float: right;">max. 100%</span></li> <li>– Slp per altre destinazioni d’uso <span style="float: right;">max. 10%</span></li> </ul> <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
4	<p><b>Diritti di edificabilità</b></p> <p>Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:</p>

<sup>9</sup> 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 <span style="float: right;">1,00 mq/mq</span>
		$DE_b$ : Diritto edificatorio di base <span style="float: right;">0,90 mq/mq</span>
		$DE_{pc}$ : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione <span style="float: right;">0,10 mq/mq</span>
		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	<b>Distanza minima dai confini: Dc</b> <span style="float: right;">m 5,00</span>
		<b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> <span style="float: right;">m 2,00</span>
		<b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <span style="float: right;">m 7,00</span>
		<b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <span style="float: right;">m 10,00</span>
		<b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> <span style="float: right;">secondo legge</span>
		<b>Superficie coperta: Sc</b> <span style="float: right;">max 60%</span>
		<b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> <span style="float: right;">m 10,50</span>
		<b>Superficie filtrante: Sfil</b> <span style="float: right;">min 15%</span>
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>	<p><b>Viabilità sovracomunale</b>                      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.</p> <p><b>Viabilità di distribuzione interna</b>                      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.</p> <p><b>Parcheggi pubblici</b>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:                      ogni 100 mq di superficie per attività economica: 1 posto auto</p> <p><b>Verde pubblico – aree pedonali.</b>                      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.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>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</p>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.</p>
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	<p>Nessuna.</p>
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>Nessuna.</p>
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	<p>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.</p>
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>Nessuna.</p>

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>	<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"><li>- impianti fotovoltaici,</li><li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li><li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li><li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li></ul> <p>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.</p>
17	<i>Sviluppo temporale</i>	<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 2012.</p>
18	<i>Strumento di attuazione</i>	<p>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.</p>

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

Direttiva 19	
Area di trasformazione AT5: via Capriolo sud	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di spazi a verde pubblico, anche a sviluppo lineare, interconnessi con la fascia di verde naturale,</li> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale.</li> </ul>
2	<p><b>Condizioni</b></p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nessuna.</li> </ul>
3	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 12.700</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: 40%</li> <li>- superficie edificabile: 60%</li> </ul> <p>La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 100%<sup>11</sup></li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d’uso di servizio max. 30%</li> </ul> <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>

<sup>10</sup> Immagine sostituita a seguito dell’aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>11</sup> 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	<i>Diritti di edificabilità</i>	<p>Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:</p> $DE_p = DE_b + DE_{pc}$ <p>dove:</p> <table border="1"> <tr> <td>DE<sub>p</sub> : Diritto edificatorio di progetto</td> <td>0,24 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE<sub>b</sub> : Diritto edificatorio di base</td> <td>0,20 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE<sub>pc</sub> : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</td> <td>0,04 mq/mq</td> </tr> </table> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5</li> <li>- 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:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>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).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica <b>non<sup>12</sup></b> è obbligatoria.  <b>L’intervento dovrà in ogni caso determinare il raggiungimento dei requisiti stabiliti dal Piano delle Regole in materia di premialità ambientale.<sup>13</sup></b></p>	DE <sub>p</sub> : Diritto edificatorio di progetto	0,24 mq/mq	DE <sub>b</sub> : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq	DE <sub>pc</sub> : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,04 mq/mq
DE <sub>p</sub> : Diritto edificatorio di progetto	0,24 mq/mq							
DE <sub>b</sub> : Diritto edificatorio di base	0,20 mq/mq							
DE <sub>pc</sub> : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,04 mq/mq							
5	<i>Destinazioni d’uso</i>	<p>Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>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</p>						

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

<sup>13</sup> 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

6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	<p>Ag: Agricola</p> <p><b>Distanza minima dai confini: Dc</b> <span style="float:right">m 5,00</span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> <span style="float:right">m 2,00</span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <span style="float:right">m 7,00</span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <span style="float:right">m 10,00</span></p> <hr/> <p><b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> <span style="float:right">secondo legge</span></p> <hr/> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> <span style="float:right">max 30%</span></p> <hr/> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> <span style="float:right">m 8,00</span></p> <hr/> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> <span style="float:right">min 30%</span></p>						
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	<p>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.</p>						
8	<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, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.</p>						
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><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.</p> <p><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.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i>                  I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table data-bbox="422 1904 1165 2016"> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table>	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
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

		<p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i></p> <p>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.</p> <p>Lungo l'infrastruttura di interesse sovracomunale dovranno essere realizzate aree verdi di mitigazione <b>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.</b><sup>14</sup></p> <p>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.</p> <p>Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali ad est e ovest.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i></p> <p>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.</p> <p><b>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.</b><sup>15</sup></p>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2012.</p>
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	<p>Nessuna.</p>
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>Nessuna.</p>
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	<p>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.</p>

<sup>14</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>15</sup> 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>	<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"><li>- impianti fotovoltaici,</li><li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li><li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li><li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li></ul> <p>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.</p>
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>	<p>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..</p> <p>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.</p> <p>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.<sup>16</sup></p>

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

<sup>16</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 28 (prot. 6241)

Direttiva 20		
Area di trasformazione AT6: Monte centro		
 <p>Localizzazione<sup>17</sup></p>		 <p>Fattibilità geologica<sup>18</sup></p>
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo,
2	Condizioni	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 4.500 <sup>19</sup> - 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 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.
4	Diritti di edificabilità	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:

<sup>17</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all’osservazione n 14 (prot. 6201)

<sup>18</sup> Immagine sostituita a seguito dell’aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>19</sup> Immagine sostituita a seguito della controdeduzione all’osservazione n 14 (prot. 6201)

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 0,45 mq/mq
		$DE_b$ : Diritto edificatorio di base 0,30 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,
		- 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 facoltativa.
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	<b>Distanza minima dai confini: Dc</b> m 5,00
		<b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> m 2,00
		<b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> m 7,00
		<b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> m 10,00

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

		<p><b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> secondo legge</p> <hr/> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> max 40%</p> <hr/> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> m 8,00</p> <hr/> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> min 30%</p>
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 non 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>	<p><i>Viabilità di distribuzione interna</i>                  La viabilità di distribuzione interna dovrà essere limitata ai soli percorsi necessari per consentire il raggiungimento dei singoli edifici.</p> <p><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</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i>                  Lungo via Montebello ed in corrispondenza del lato sud dell'area dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo prevalentemente lineare.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i>                  I tipi edilizi dovranno costituire un tessuto edilizio compatto, la cui morfologia possa essere riferibile al sistema degli spazi aperti, assimilabile a quello del vicino nucleo storico.</p>
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>	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.
14	<i>Direttive in materia di</i>	Poiché non sono segnalate fonti di possibile inquinamento

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>inquinamento elettromagnetico</i>	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>	<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"><li>- impianti fotovoltaici,</li><li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li><li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li><li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li></ul> <p>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.</p>
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>	<p>Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Programma Integrato di Intervento, ai sensi degli artt. da 87 a 92 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i..</p> <p>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.</p>

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

Direttiva 21		
Area di trasformazione AT7: Solbiate Arno centro		
 <p style="text-align: center;">Localizzazione</p>		 <p style="text-align: center;">Fattibilità geologica<sup>20</sup></p>
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo centrale.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - Cessione dell'area e dell'edificio per servizi Sp5/gc.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: <span style="float: right;">mq 4.900</span> - superficie a verde per la tutela ambientale: <span style="float: right;">20%</span> - superficie edificabile: <span style="float: right;">80%</span> 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 <span style="float: right;">max. 90%</span> - Slp per attività terziarie non commerciali <span style="float: right;">max. 30%</span> - Slp per attività terziarie commerciali <span style="float: right;">max. 20%</span> - Slp per destinazioni d'uso di servizio <span style="float: right;">max. 30%</span> 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:  $DE_p = DE_b + DE_{pc}$

<sup>20</sup> 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

		<p>dove:</p> <p>DE<sub>p</sub> : <u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,45 mq/mq</p> <p>DE<sub>b</sub> : <u>Diritto edificatorio di base</u> 0,30 mq/mq</p> <p>DE<sub>pc</sub>: <u>Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</u> 0,15 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5,</li> <li>- 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:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>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).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è facoltativa.</p>
5	Destinazioni d’uso	<p>Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>As: Artigianale di servizio</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p> <p>Ag: Agricola</p>
6	Indici e parametri di riferimento	<p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00</b></p>

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

		<b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> <span style="float: right;">secondo legge</span>
		<b>Superficie coperta: Sc</b> <span style="float: right;"><b>max 40%</b></span>
		<b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> <span style="float: right;"><b>m 8,00</b></span>
		<b>Superficie filtrante: Sfil</b> <span style="float: right;"><b>min 30%</b></span>
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 non 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>	<p><b>Parcheggi pubblici</b>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>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</p> <p><b>Recupero della villa esistente.</b>                      La villa esistente dovrà essere recuperata allo scopo di realizzare sale e spazi idonei per la pubblica fruizione, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><b>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</b>                      I tipi edilizi dovranno costituire un tessuto edilizio compatto, la cui morfologia possa essere riferibile al sistema degli spazi aperti, assimilabile a quello del vicino nucleo storico.</p>
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>	<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"><li>- impianti fotovoltaici,</li><li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li><li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li><li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li></ul> <p>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.</p>
17	<i>Sviluppo temporale</i>	<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 2012.</p>
18	<i>Strumento di attuazione</i>	<p>Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Programma Integrato di Intervento, ai sensi degli artt. da 87 a 92 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.</p>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

*Direttiva 22*  
**Soppressa<sup>21</sup>**

**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

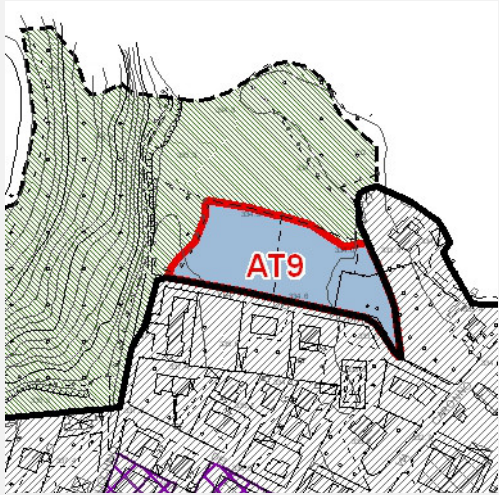
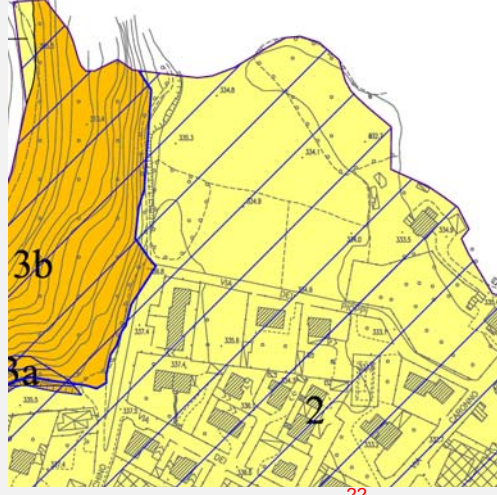
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<sup>21</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese



Direttiva 23		
Area di trasformazione AT9: via Solbiate Arno nord		
 <p>Localizzazione</p>		 <p>Fattibilità geologica<sup>22</sup></p>
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
2	Condizioni	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.000 - 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. 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.
4	Diritti di edificabilità	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria:  $DE_p = DE_b + DE_{pc}$

<sup>22</sup> 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

		<p>dove:                  DE<sub>p</sub> : <u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,24 mq/mq                  DE<sub>b</sub> : <u>Diritto edificatorio di base</u> 0,20 mq/mq                  DE<sub>pc</sub>: <u>Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</u> 0,04 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica potrà essere conseguito con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5</li> <li>- 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:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>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).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è obbligatoria.</p> <p>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                  Ag: Agricola</p>
6	Indici e parametri di riferimento	<p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00</b></p> <p><b><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00</b></p>

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		<p><b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> secondo legge</p> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> max 30%</p> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> m 8,00</p> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> min 30%</p>
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>	<p><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.</p> <p><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</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i>                  Le superfici a verde dovranno essere disposte lungo i confini nord ed ovest dell'area di trasformazione, in modo tale da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a confine. <b>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.</b><sup>23</sup>                  Lungo via Dei Pioppi dovrà essere inoltre realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo prevalentemente lineare. Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali poste a margine dell'area di trasformazione</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i>                  I tipi edilizi dovranno essere "isolati" (ville, villini) o "palazzine" di modesta entità, disposti con impianto</p>

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

<sup>23</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

		<p>planivolumetrico coerente con l'assetto morfotipologico del tessuto edificato circostante.</p> <p><b>Le aree edificate dovranno essere concentrate nella porzione est dell'area di trasformazione, al fine di tutelare le aree appartenenti alla rete ecologica.<sup>24</sup></b></p>
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>	<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"> <li>- impianti fotovoltaici,</li> <li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li> <li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li> <li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li> </ul> <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>
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

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

<sup>24</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata