



COMUNE DI

CASALE LITTA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT

2013-2017

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

DdP 2013

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

I PROGETTISTI

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

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI CASALE LITTA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Graziano Maffioli
Sindaco

Paolo Villa
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 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 Casale Litta.

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

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 2013"

Direttiva 4

Applicazione del "DdP 2013"

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

Indici di edificabilità

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

Compensazione ambientale

Direttiva 14

Definizioni, indici, parametri

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 15

Area di trasformazione AT1: Casale Litta centro

Direttiva 16

Area di trasformazione AT2: Via Galliani

Direttiva 17

Area di trasformazione AT3: San Pancrazio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Direttiva 1</i>		
Riferimenti legislativi		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il Documento di Piano è redatto in conformità con i disposti dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, detta "Legge per il Governo del Territorio".</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2013. 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"> - il Piano dei Servizi, - il Piano delle Regole. <p>L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento.</p>

<i>Direttiva 2</i>		
Struttura del Documento di Piano		
1	<i>Elaborati</i>	<p>Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:</p> <p>DdP 1.0 L'idea del territorio</p> <p>DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano</p> <p>DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale</p> <p>DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali</p> <p>DdP 5.0 Infrastrutture territoriali per la mobilità</p> <p>DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio. Area vasta</p> <p>DdP 6b.0 Elementi strutturali del paesaggio. Rete ecologica</p> <p>DdP 6c.0 Sistema delle aree protette</p> <p>DdP 7.0 Rete stradale comunale</p> <p>DdP 8.0 Vincoli e limitazioni</p> <p>DdP 9a.0 Catasto 1722 ca, 1860 ca</p> <p>DdP 9b.0 Analisi delle soglie storiche</p> <p>DdP 10.0 Uso dei suoli. Stato attuale</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

	DdP 11a.0	Struttura generale del paesaggio
	DdP 11b.0	Struttura generale del paesaggio urbano
	DdP 11c.0	Sistemi insediativi e tipi edilizi
	DdP 12.0	Elementi strutturali della percezione del paesaggio
	DdP 13.0	Assetto funzionale del territorio
	DdP 14.0	Assetto generale dei servizi
	DdP 15.0	Elementi conoscitivi della struttura socioeconomica
	DdP 16.0	Stato del territorio
	DdP 17.0	Invarianti per il governo del territorio
	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	Rete ecologica comunale
	DdP 22.0	Direttive per il governo del territorio
	DdP 23.0	Stima della potenzialità insediative Componente geologica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

<i>Direttiva 3</i>		
Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2013"		
1	<i>Effetti generali</i>	Il DdP 2013 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.

<i>Direttiva 4</i>		
Applicazione del "DdP 2013"		
1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2013, ai fini della diretta applicazione, determina: <ul style="list-style-type: none"> - il quadro conoscitivo del territorio, - le invarianti per il governo del territorio, - le politiche di governo del territorio, - le strategie di governo del territorio, - le azioni di governo del territorio, Le presenti <i>direttive</i> esprimono in sintesi i contenuti del piano e orientano la sua applicazione, integrando i contenuti sopra richiamati.
2	<i>Applicazione delle direttive</i>	Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale. Esse derivano da un livello conoscitivo del territorio di tipo generale e sintetico e rappresentano il tramite sintetico per correlare il quadro decisionale del piano (politiche-strategie-azioni) con il livello operativo (aree di trasformazione e programmazione integrata). Per effetto di tale natura delle direttive, queste si applicano in forma di <i>indirizzo tendenziale</i> , fatte salve le indicazioni di tipo numerico-quantitativo, la cui applicazione deve essere

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

3	<i>Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti</i>	<p>puntuale e rigorosa.</p> <p>Il quadro conoscitivo e le invarianti del DdP 2013 costituiscono lo strumento per la valutazione degli effetti che le azioni inerenti le aree di trasformazione possono determinare.</p> <p>Il giudizio di positività e sostenibilità di una azione trasformativa del territorio dipende dal grado di coerenza con i valori territoriali espressi dal quadro conoscitivo.</p> <p>Ai casi in cui una azione trasformativa determinasse effetti non compatibili con le invarianti, corrisponderà un giudizio di negatività e non sostenibilità.</p>
4	<i>Impiego del quadro decisionale politiche-strategie-azioni</i>	<p>Tutte le scelte di natura progettuale ed operativa relative alle <i>aree di trasformazione</i> devono risultare coerenti e compatibili con il quadro decisionale costituito dalle</p> <ul style="list-style-type: none">- politiche di governo del territorio,- strategie di governo del territorio,- azioni di governo del territorio. <p>Gli strumenti di programmazione integrata necessari per l'attuazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazioni provvedono alla verifica di coerenza delle scelte di natura progettuale ed operativa con il quadro decisionale del DdP 2013: la sussistenza della coerenza e della compatibilità sono condizione essenziale per la procedibilità degli interventi.</p>
5	<i>Specificazioni</i>	<p>La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o direttiva progettuale è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi stabiliti dalla norma.</p> <p>Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2013 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dalle commissioni comunali competenti), costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono carattere prescrittivo per il prosieguo dei procedimenti di programmazione integrata.</p>
6	<i>Altre fonti</i>	<p>L'attuazione di interventi inerenti le aree di trasformazione è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti</p> <ul style="list-style-type: none">- del Piano dei Servizi- del Piano delle Regole- di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Direttiva 5</i>		
Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica delle direttive e delle cartografie del DdP 2013.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2013 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 2013 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2013 stesso.

<i>Direttiva 6</i>		
Criteri di interpretazione delle cartografie		
1	<i>Criteri</i>	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: - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.
2	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite suddetto si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del DdP 2013. 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

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

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

<i>Direttiva 7</i>		
Varianti al Documento di Piano		
1	<i>Definizione delle fattispecie</i>	<p>Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2013 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2013 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - definizione di assetti morfotopologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difforni dagli indirizzi espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte VII del presente documento, - adozione di Programmi Integrati di Intervento per i quali non sussistono le condizioni di coerenza e compatibilità con il quadro decisionale (politiche-strategie-azioni) del DdP 2013, - adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2013, - adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2013, <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>

<i>Direttiva 8</i>		
Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane		
1	<i>Facoltà</i>	<p>E' facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, denominato <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> con l'obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotopologici e l'assetto infrastrutturale di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l'attuazione.</p> <p>La facoltà di cui al precedente capoverso è esercitabile in qualsiasi momento e di propria iniziativa, oppure in concomitanza dell'avvio del procedimento di cui al punto 2 direttiva 10 seguente inerente una delle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p>
2	<i>Modalità</i>	<p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> può essere redatto per iniziativa diretta del Comune oppure da un soggetto promotore di una iniziativa relativa alle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p> <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</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Direttiva 9</i>		
Strumenti di attuazione		
1	<i>Strumenti</i>	<p>Gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2013 sono di norma assentibili previa approvazione di</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., - Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., <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 2013, qualora ricorrano i seguenti presupposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli effetti di interesse pubblico o generale conseguiti, pur parziali, siano comunque tali da rendere opportuna l'attuazione di una parte dell'insieme, - l'attuazione parziale non pregiudichi il successivo completamento mediante altro procedimento attuativo, - sia garantita equità nella ripartizione dei diritti e degli oneri economici tra le parti interessate dall'<i>area di trasformazione</i>, - 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 2013 secondo quanto stabilito dalla precedente Direttiva 6). <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>		
Procedure di attuazione – Programmi Integrati di Intervento		
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"> - avvio del procedimento - istanza preliminare - negoziazione - proposta attuativa definitiva.
2	<i>Avvio del procedimento</i>	<p>I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile competente del Comune, l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di programmazione integrata.</p> <p>In conseguenza di ciò gli uffici competenti del Comune rilasciano ai soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DdP

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

3	<i>Istanza preliminare</i>	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. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161, affinché il comune possa esprimere una valutazione in merito.
4	<i>Negoziazione</i>	Valutata l’Istanza Preliminare di cui al punto 3, le parti interessate procederanno alla negoziazione dei contenuti del PII mediante il confronto dei seguenti fattori: - contenuti di interesse privato espressi dall’Istanza Preliminare, - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - quadro economico della proposta, coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2013. In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Programma Integrato di Intervento, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta.
5	<i>Proposta attuativa definitiva</i>	A seguito della promozione del Programma Integrato di Intervento, i soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall’art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161. 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.
6	<i>Regolamentazione delle procedure</i>	L’approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è soggetta alle procedure di cui all’art. 92 della LGT.

<i>Direttiva 11</i>		
Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi		
1	<i>Specifiche</i>	Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento, fin dalla fase dell’Istanza Preliminare, deve recare la verifica di sussistenza delle seguenti condizioni: - stato di minima urbanizzazione del contesto, concernente la disamina degli impianti a rete esistenti e delle specifiche potenzialità di questi rispetto alle esigenze indotte dalla proposta; - parere di erogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.
2	<i>Adeguamenti</i>	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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

<i>Direttiva 12</i>		
Indici di edificabilità		
1	<i>Definizione</i>	<p>Gli indici di edificabilità corrispondono a parametri di progetto determinati dal piano e stabiliti da ciascuna direttiva per le aree di trasformazione.</p> <p>Gli indici di edificabilità, espressi in termini di Superficie Lorda di Pavimento, sono così definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $I_{f_{max}}$: indice di edificabilità massimo, <p>Gli indici di edificabilità si applicano alle sole aree fondiarie urbanizzabili.</p> <p>In alternativa all'indice di edificabilità massimo, le direttive di cui alla successiva Parte III possono determinare le quantità edificabili massime mediante attribuzione di parametro quantitativo assoluto, espresso in mq di superficie lorda di pavimento.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ (o Edificabilità massima nel caso di valori assoluti) è stabilito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con gli obiettivi funzionali in capo a ciascuna area di trasformazione, - in coerenza con gli obiettivi paesaggistici in capo a ciascuna area di trasformazione, <p>e rappresenta la quantità edificabile massima attribuibile alle aree di trasformazione individuate sul documento "DdP 21.0 Azioni di governo del territorio".</p>

<i>Direttiva 13</i>		
Compensazione ambientale		
1	<i>Finalità</i>	<p>L'attuazione delle disposizioni di cui alla successiva Parte III, relative alle Aree di Trasformazione, deve determinare adeguata compensazione ambientale, da conseguirsi mediante la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale in genere.</p>
2	<i>Quantificazione</i>	<p>Il Consiglio Comunale, nell'esercizio delle proprie prerogative in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, mediante proprio atto deliberativo stabilisce l'importo, espresso in termini di unità di superficie lorda di pavimento da realizzare, da destinare alla realizzazione di interventi in attuazione della presente direttiva.</p>
3	<i>Impieghi</i>	<p>I proventi derivanti dall'applicazione della presente direttiva, dovranno essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione di interventi riferibili alle seguenti categorie, all'interno delle aree facenti parte della Rete Ecologica, così come definita dal Piano delle Regole:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi finalizzati alla deframmentazione della rete ecologica e al miglioramento delle condizioni di biodiversità in genere, - interventi di rafforzamento dei varchi della rete ecologica, - miglioramento delle funzioni ecologiche delle fasce

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>Modalità d'impiego</i>	<p>tampone.</p> <p>All'interno delle aree facenti parte della Rete Ecologica, potranno altresì essere eseguiti interventi finalizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al miglioramento della rete dei percorsi esistente, con il fine di elevare le potenzialità di fruizione nel rispetto dei valori della naturalità, - al miglioramento della sicurezza dei corsi d'acqua, - alla risoluzione di problematiche di inquinamento ambientale, - alla protezione della fauna. <p>I proventi derivanti dall'applicazione della presente direttiva, dovranno essere determinati nelle convenzioni urbanistiche per l'attuazione delle previsioni in capo alle Aree di Trasformazione di cui alla successiva Parte III, e corrisposti al Comune in sede di stipula delle convenzioni stesse.</p> <p>E' data facoltà al Comune di acconsentire la realizzazione delle opere ammesse in forza della presente direttiva, a cura e spese del soggetto privato titolare della convenzione.</p>
---	---------------------------	---

<i>Direttiva 14</i>		
Definizioni, indici, parametri		
1	<i>Riferimenti</i>	Per la verifica di indici e parametri urbanistici e di tutela del paesaggio relativi alle proposte di Programmi Integrati di Intervento, si applicano le definizioni e le modalità di calcolo stabilite dal Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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 2013

Ddp

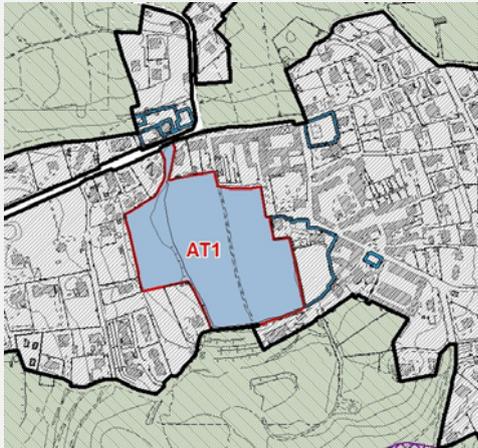
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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 15	
Area di trasformazione AT1: Casale Litta Centro	
 	
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <i>Fattibilità geologica¹</i></p>	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di un complesso polifunzionale, polare per il Comune di Casale Litta, nel quale si integrino funzioni terziarie e di servizio ascrivibili alle tematiche del tempo libero, del turismo sostenibile, della fruizione territoriale, della cura del corpo, con una quota di destinazioni d'uso di supporto a garanzia della permanenza di persone, - rilancio, sostegno e completamento del sistema insediativo per le attività economiche.
2	<p><i>Condizioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna.
3	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 30.000 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie a verde e servizi: 70% - superficie edificabile: 30% <p>La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 8.</p>
4	<p><i>Diritti di edificabilità</i></p> <p>Ef_{max} : Edificabilità massima mq 4.000</p>
5	<p><i>Destinazioni d'uso</i></p> <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)² Cg: Commerciale (medie e grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta* Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p>

¹ Immagine aggiornata a seguito del recepimento del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

² Modifica introdotta a seguito del recepimento del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>Ferme restando tali esclusioni, e coerentemente con gli obiettivi della trasformazione di cui al punto 1, le destinazioni d'uso sono così ripartite:</p> <ul style="list-style-type: none"> – SIp per residenza (Re) max. 20% – SIp per attività commerciali (Cv) max. 10% – SIp per altre destinazioni d'uso ammesse max. 100% <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p> <p>Le destinazioni d'uso riferibili al settore turistico ricettivo dovranno avere caratteristiche compatibili con quanto stabilito dal Piano di Sviluppo Turistico della Provincia di Varese in materia di turismo sostenibile. Non è ammessa la realizzazione di strutture alberghiere strutturate mediante posti letto in camere distribuite da connettivo in unico corpo di fabbrica (alberghi di tipo tradizionale con elevata densità di posti letto), pertanto le strutture alberghiere dovranno essere ispirate a modelli di "albergo diffuso", organizzati in singoli corpi di fabbrica la cui morfotipologia possa essere ricondotta alle caratteristiche proprie del vicino centro storico.</p> <p>* In questa categoria rientrano anche le attività ricreative e di divertimento di cui ai punti 92 e 93.29 della Classificazione Ateco 2007 (case da gioco, sale giochi, sale da ballo e simili).</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <hr/> <p>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00</p> <hr/> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00</p> <hr/> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p> <hr/> <p>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge</p> <hr/> <p>Superficie coperta: Sc max 30%</p> <hr/> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax m 8,00</p> <hr/> <p>Superficie filtrante: Sfil min 25%</p>
7	<i>Compensazione ambientale</i>	<p>Si applicano le disposizioni di cui alla precedente Direttiva 13. Gli interventi ammessi sono altresì soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Viabilità di accesso</i></p> <p>Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente; gli accessi e i tronchi stradali dovranno essere configurati secondo le norme vigenti per le</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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 privato</i>	<p>aree a traffico limitato (c.d. “zona 30”).</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 50 mq di superficie per uso residenziale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d’uso: 1 posto auto Le aree a parcheggio dovranno essere dislocate in prossimità della chiesa parrocchiale.</p> <p><i>Aree a verde</i> La superficie non edificabile di cui al punto 3 dovrà essere estesa all’intera porzione dell’area di trasformazione ad ovest del percorso interpodereale con giacitura nord-sud, rilevabile sulle cartografie del PGT. La porzione di cui sopra dovrà essere specificatamente caratterizzata come verde naturale con funzione agricola per una porzione non inferiore al 60%³. Ulteriori aree a verde necessarie per raggiungere la percentuale minima stabilita al punto 3 precedente, dovranno essere collocate con il fine di costituire elementi di connettivo frapposto tra il nuovo insediamento e il tessuto edificato esistente e il nucleo di antica formazione³. Dovrà essere mantenuta leggibile la configurazione morfologica dell’area così come configurata, con conseguente salvaguardia dei valori paesaggistici; dovranno essere mantenute le condizioni d’uso agricole, anche con parte del suolo condotta a frutteto, favorendo nel contempo la fruizione pubblica mediante percorsi da configurare con andamenti e materiali compatibili con le condizioni di naturalità. Non è ammessa la soppressione delle balze.</p> <p><i>Caratteri tipologici</i> Il complesso edilizio dovrà essere localizzato nella porzione orientale dell’area di trasformazione. Dovrà distinguersi per una sua propria significatività e identità rispetto al contesto circostante, prevedendo tipologie correlabili a quelle presenti nel vicino nucleo storico, con presenza marginale di edifici di tipologia differente (ville, villini).</p> <p><i>Caratteri morfologici</i> Non è ammessa l’alterazione della morfologia dei suoli in misura maggiore a quanto strettamente necessario per garantire l’accessibilità dei singoli edifici e delle aree di parcheggio interrate. Le aree interposte tra il sistema edificato esistente e i nuovi insediamenti, dovranno essere mantenute prevalentemente a verde, così da costituire un sistema connettivo di relazione tra l’insediamento esistente, il nuovo insediamento e le aree in stato di prevalente naturalità.</p>
10	<i>Direttive in</i>	L’intervento ricade in zona con classe di fattibilità 2 (che

³ Modifiche introdotte a seguito del recepimento del parere di compatibilità della Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>materia di geologia</i>	comporta modeste limitazioni). Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.
11	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Per quanto attiene alle destinazioni d’uso non residenziali, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell’art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell’8/03/2002.
12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
13	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Poiché non sono segnalate fonti di possibile inquinamento elettromagnetico in diretta relazione con l’area di trasformazione, non si applicano specifiche disposizioni, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
14	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.
15	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l’applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT. Gli edifici dovranno avere caratteristiche tali da rispettare le condizioni massime stabilite dal Piano delle Regole e da specifici regolamenti per il conseguimento delle “Premialità” in materia di energia, acqua, ambiente, tuttavia senza che il raggiungimento di detti obiettivi determini effetti incrementali sugli indici di edificabilità. L’eventuale realizzazione di strutture ricettive deve essere supportata da un adeguato studio di fattibilità, in particolare volto alla determinazione dei flussi turistici stagionali. 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 domestici o industriali consentiti.
16	<i>Sviluppo temporale</i>	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l’avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2013.
17	<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 2013 ha esperito una piena e puntuale valutazione delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

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 2013

Ddp

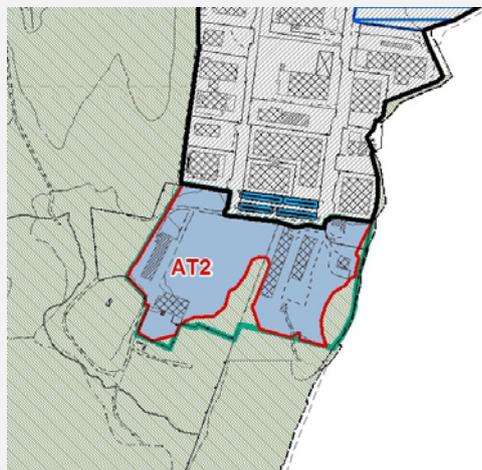
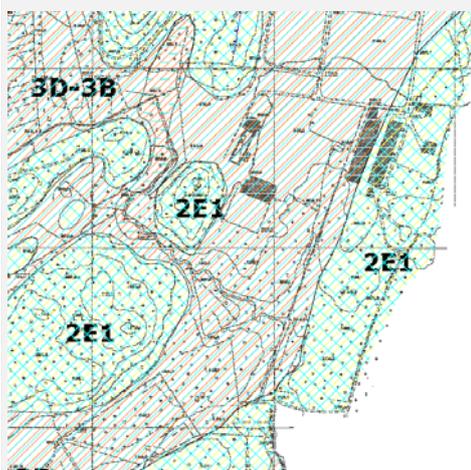
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Direttiva 16		
Area di trasformazione AT2: via Galliani		
 <p style="text-align: center;">Localizzazione</p>		 <p style="text-align: center;">Fattibilità geologica⁴</p>
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche di particolare rilievo per i valori dell'economia locale.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla stipula di un protocollo d'intesa, registrato e trascritto a favore del Comune, finalizzato alla definizione: <ul style="list-style-type: none"> - del settore merceologico delle attività da insediare, - del numero minimo di addetti, - della durata temporale minima per il mantenimento delle impegnative sottoscritte (non inferiore ad anni cinque). Tale atto sarà stipulato tra il Comune e il soggetto esercente l'attività futura, con efficacia per la durata temporale stabilita dall'atto medesimo, fatta salva l'eventualità di dismissione anticipata a causa della cessazione dell'attività.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 27.200 di cui: <ul style="list-style-type: none"> - superficie a verde e servizi: 10% - superficie edificabile: 90% Esternamente al comparto, entro un perimetro specificamente rappresentato sul documento DdP 21a.0, è identificata la <i>superficie territoriale a uso boschivo</i> ; tale area, parte del territorio in stato di naturalità, è priva di diritti edificatori.
4	Diritti di edificabilità	If _{max} : <u>Indice di edificabilità massimo</u> 0,60 mq/mq
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale

⁴ Immagine aggiornata a seguito del recepimento del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali Ag: Agricola</p> <p>Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazione d'uso è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per attività produttive max. 100% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 100% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 10% <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00</p> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p> <p>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge</p> <p>Superficie coperta: Sc max 50%</p> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax m 12,50</p> <p>Superficie filtrante: Sfil min 15%</p>
7	<i>Compensazione ambientale</i>	<p>Si applicano le disposizioni di cui alla precedente Direttiva 13. Gli interventi ammessi sono altresì soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Viabilità di accesso</i> Gli accessi dovranno essere diramati dalla viabilità principale esistente.</p> <p><i>Interventi sulla viabilità esistente</i> Dovranno essere eseguite opere di adeguamento della viabilità esistente (via Galliani), finalizzati al miglioramento della circolazione dei mezzi pesanti, le cui caratteristiche dovranno essere stabilite dal Comune, il cui valore economico non dovrà superare il doppio dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria (salvo diverse intese tra le parti), determinati secondo le tabelle vigenti all'atto dell'avvio del procedimento per l'attuazione degli interventi.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 100 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>ogni 300 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto le aree a parcheggio dovranno essere localizzate lungo via Galliani.</p> <p><i>Aree a verde</i> La superficie non edificabile di cui al punto 3 dovrà essere localizzata in continuità con il verde territoriale. La <i>superficie territoriale a uso boschivo</i>, che corrisponde ai “boschi non trasformabili” del PIF della Provincia di Varese, dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di naturalità e significatività ecologica.</p>
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici</i> Nessuna indicazione.</p> <p><i>Caratteri morfologici dell’insediamento</i> Nessuna indicazione.</p>
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>L’intervento ricade in parte in zona con classe di fattibilità 2 (che comporta modeste limitazioni) e in parte in zona con classe di fattibilità 3 (con consistenti limitazioni, considerata vulnerabile dal punto di vista idrogeologico). Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.</p>
11	<i>Direttive in materia di acustica</i>	<p>E’ fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell’art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell’8/03/2002.</p>
12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>E’ fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d’Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.</p>
13	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	<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>
14	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.</p>
15	<i>Altre direttive</i>	<p>Non è ammessa l’applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT. Gli edifici dovranno avere caratteristiche tali da rispettare le condizioni massime stabilite dal Piano delle Regole e da specifici regolamenti per il conseguimento delle “Premialità” in materia di energia, acqua, ambiente, tuttavia senza che il</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

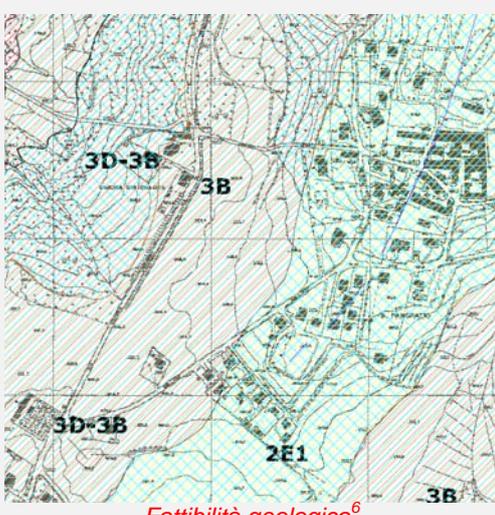
		<p>raggiungimento di detti obiettivi determini effetti incrementali sugli indici di edificabilità. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi domestici o industriali consentiti. Con il fine ultimo di determinare agevolazioni a favore di nuove imprese, ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.</p>
16	<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 2013.</p>
17	<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 2013 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 2013
DdP

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

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

Direttiva 17		
Area di trasformazione AT3: San Pancrazio		
 <p style="text-align: center;">Localizzazione⁵</p>		 <p style="text-align: center;">Fattibilità geologica⁶</p>
1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela permanente della condizione agricola della massima quota possibile delle aree comprese tra le vie Galliani, F.lli Cervi, Tordera Inferiore, - Realizzazione di un percorso vita, integrato con le caratteristiche agricole dell'area, - Realizzazione di un minimo completamento residenziale, caratterizzato da significativa qualità edilizia e ambientale.
2	Condizioni	<p>La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza - per la <i>superficie territoriale a uso agricolo</i> esterna al comparto, specificamente rappresentata (con perimetro verde) sul documento DdP 21a.0 - delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assenza di interventi di frazionamento catastale del fondo a partire dalla data di avvio del procedimento, - cessione dell'area al Comune, - in alternativa al punto precedente, mantenimento del fondo a uso agricolo da parte della proprietà dell'area, garantito da vincolo perpetuo registrato e trascritto a favore del Comune. <p>La <i>superficie territoriale a uso agricolo</i>, parte del territorio in stato di naturalità, è priva di diritti edificatori.</p>
3	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 2.685⁷ di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie a verde e servizi: min. 50% - superficie edificabile: max. 50%

⁵ Immagine aggiornata a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 10 (prot. 813)
⁶ Immagine aggiornata a seguito del recepimento del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese
⁷ Dato aggiornato a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 10 (prot. 813)

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>	Ef_{max} : <u>Edificabilità massima</u> mq 2.700⁸
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 Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali</p> <p>La ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Slp per residenza max. 100% – Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30% <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	<p><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</p> <hr/> <p><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00</p> <hr/> <p><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00</p> <hr/> <p><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00</p> <hr/> <p><u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge</p> <hr/> <p><u>Superficie coperta: Sc</u> max 30%</p> <hr/> <p><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 8,00</p> <hr/> <p><u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 25%</p>
7	<i>Compensazione ambientale</i>	<p>Si applicano le disposizioni di cui alla precedente Direttiva 13. Gli interventi ammessi sono altresì soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Superficie territoriale a uso agricolo</i> All'interno dell'area, descritta nel precedente punto 2, dovrà essere realizzato un percorso vita, anche con funzioni di anello ciclabile, il cui tracciato è indicato dal Piano dei Servizi.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

⁸ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 12 (prto. 822)

		<p>L'eventuale piantumazione dovrà essere costituita da esemplari sporadici, onde non determinare l'interruzione delle visuali panoramiche.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dotati di almeno 25 posti auto, da localizzarsi con accesso da via F.lli Cervi; i posti auto dovranno essere schermati con vegetazione arborea disposta a macchia.</p>
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici</i> Il complesso edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati (ville, villini).</p> <p><i>Caratteri morfologici</i> L'impianto planivolumetrico potrà essere sviluppato secondo un'impostazione organica, utilizzando linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio aperto contemporanee.</p>
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>L'intervento ricade in parte in zona con classe di fattibilità 2 (che comporta modeste limitazioni) e in parte in zona con classe di fattibilità 3 (con consistenti limitazioni, considerata vulnerabile dal punto di vista idrogeologico). Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2013.</p>
11	<i>Direttive in materia di acustica</i>	<p>Poiché l'area di trasformazione risulta interessata da viabilità principale, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.</p>
12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>Nessuna.</p>
13	<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>
14	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>Nessuna.</p>
15	<i>Altre direttive</i>	<p>Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. Gli edifici dovranno avere caratteristiche tali da rispettare le condizioni massime stabilite dal Piano delle Regole e da specifici regolamenti per il conseguimento delle "Premialità" in materia di energia, acqua, ambiente, tuttavia senza che il raggiungimento di detti obiettivi determini effetti incrementali sugli indici di edificabilità. 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 domestici o industriali consentiti.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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>Sviluppo temporale</i>	<p>Con il fine ultimo di determinare agevolazioni a favore di nuove imprese, ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.</p> <p>Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2013.</p>
17	<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 2013 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 2013

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