

F3 - Area di trasformazione AT3: Villaggio del Sole		
1	Obiettivi	Trattasi di area non edificata non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola, considerato tra l'altro che il PGT esercita una azione di tutela di tutto il territorio in stato di naturalità, agricolo e boschivo, ad eccezione delle porzioni non soggette a trasformazione urbanistica. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - completare il tessuto edilizio residenziale della zona, - conservare la costa a verde che dalla sommità degrada verso il pianoro a nord-ovest, - conservare la connessione a verde verso la zona del Parco l° maggio.
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 32.700
3	Diritti di edificabilità Perequazione	Considerato che l'area comprende un versante a verde che si rende necessario preservare dall'edificazione, che deve sussistere l'equilibrio dei diritti edificatori rispetto al tessuto edilizio circostante, il diritto edificatorio è stabilito in complessivi 6.600 mq di superficie lorda di pavimento.
4	Destinazioni d'uso	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: Re: destinazione d'uso prevalente. Cv: in quota marginale, quale attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Re; Dm: in quota marginale, quale attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Re, da esercitarsi in spazi analoghi a quelli in uso alla residenza; Sg: nella forma dei servizi pubblici o assimilabili o dei pubblici esercizi in genere; Ag: attività esercitabile senza costruzione di specifici edifici, a meno di piccoli corpi di ricovero per attrezzi.
5	Indici e parametri	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> 5,00 m <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> 2,00 m <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> 7,00 m <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> 10,00 m <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> (*)

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATEMaurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architettoMassimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

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

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

6	Servizi di interesse pubblico o generale	Superficie coperta: Sc	20%
		Altezza massima degli edifici: Hmax	10,50 m
		Superficie filtrante: Sfil	min. 25%
7	Infrastrutture e urbanizzazioni primarie	(*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Re: Residenziale min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc Ag: Agricola min. 1mq/10mc	
		Affinché si determini il completamento del fabbisogno di servizi della zona l'attuazione della presente <i>Area di trasformazione</i> deve determinare la realizzazione dei seguenti servizi: - Parcheggi e verde pubblici in loco: min. mq 2.000 - Aree in attuazione del Piano dei Servizi: min. mq 4.000 Ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi a favore della realizzazione di altre previsioni del Piano dei Servizi, fermo restando il principio di corretta urbanizzazione dell'<i>Area di trasformazione</i>. Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi e verde pubblici in loco da realizzare in loco.	
		Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - carreggiata: m 6,00 - marciapiedi: m 1,50 - pista ciclabile/percorsi m 2,50	
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali.	

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATEMaurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architettoMassimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

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

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

9	Fondamenti di progettazione urbanistica	Le aree edificabili non potranno in alcun caso interessare le zone coperte da vegetazione boschiva e in condizioni di versante. La viabilità interna dovrà essere connessa a via Sicilia e a via Tremiti, ed avrà carattere di uso pubblico per i soli tratti che non risultano a fondo cieco e che disimpegnano i parcheggi pubblici dalla viabilità esistente. Le aree mantenute a verde naturale dovranno essere sistemate in modo tale da consentirne la fruizione (percorsi di collegamento con la viabilità a valle), fermo restando il carattere di naturalità dell'area.
10	Fondamenti di progettazione paesaggistica	Sono ammessi tipi edilizi denominati “villini”, “ville”, “ville bifamiliari” non aggregati. E' ammessa la realizzazione di palazzine a condizione che tali tipi edilizi non risultino determinanti rispetto all'assetto generale del comparto. La matrice d'impianto dell'insediamento, a livello generale, dovrà essere improntata sull'ordito derivante dai tracciati stradali e dall'impianto delle aree edificate circostanti. Per quanto attiene i singoli edifici, ferma restando la matrice d'impianto generale, potranno essere proposti impianti geometrici articolati, così da generare volumi complessi. Le aree verdi pertinenziali dovranno essere continue, pertanto si suggeriscono le seguenti attenzioni progettuali: - è opportuno che le recinzioni siano prive di muretto, - le aree pavimentate o le rampe di accesso alle autorimesse dovranno essere collocate in modo tale da minimizzare l'interruzione delle aree a verde, - il sistema delle alberature, indipendentemente dalla divisione in lotti, dovrà generare un insieme organico, coerente con la vegetazione boschiva di ripa. In ogni caso l'impianto planivolumetrico dovrà essere tale da garantire continuità tra le aree verdi pertinenziali e le aree in stato di naturalità del versante. Gli interventi previsti dovranno salvaguardare le aree boscate esistenti; a tal fine possono essere ammessi interventi compensativi che prevedano la diversa localizzazione di modeste superfici boscate purchè a fronte di un incremento di quantità di superficie e di qualità forestale.
11	Direttive in materia di geologia	Si rinvia alle disposizioni della “Componente geologica” del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000)

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATEMaurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architettoMassimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

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

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

		- Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi. Non è ammessa la trasformazione ad uso edificatorio delle aree alle quali è attribuita la Classe IV di fattibilità geologica; tali aree, prive di diritti edificatori, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità geologiche e idrogeologiche. Per le aree alle quali è attribuita la Classe III di fattibilità geologica, quanto stabilito dal precedente capoverso, si applica in termini di indirizzo e orientamento.²²
12	Disponibilità idrica	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	Altre direttive	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, 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

²² Testo variato per effetto del parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia di Varese (punto 4.8)

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

14	<i>Sviluppo temporale</i>	verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). <i>Si segnala la presenza di aree boscate. In sede di attuazione tali aree dovranno essere confermate nella condizione attuale o, se trasformate, dovranno dar luogo alle necessarie compensazioni a termini di legge.²³</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 2009.
----	---------------------------	---

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

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

²³ Testo aggiunto per effetto del parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia di Varese (punto 4.7)