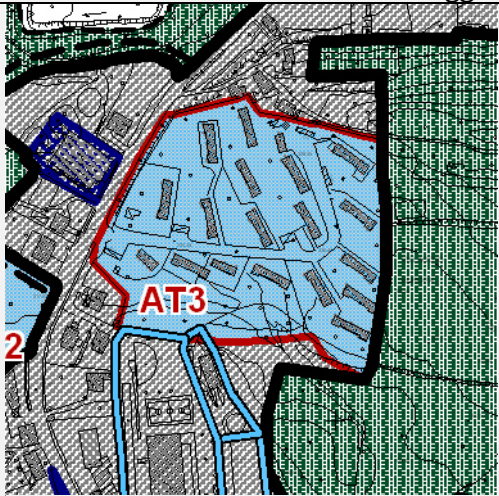
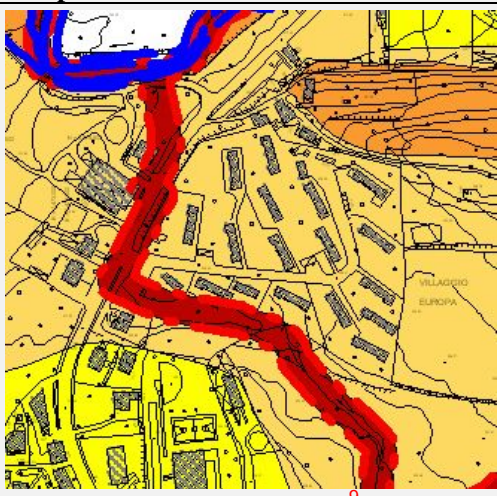


Direttiva 18		
Area di trasformazione AT3: Villaggio Europa		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica⁹
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 26.000 Superficie territoriale a verde e servizi: 20% Superficie territoriale urbanizzabile: 80% La superficie territoriale a verde e servizi dovrà essere omogeneamente distribuita nell'area di trasformazione. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: – Slp per residenza max. 100% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 20% – Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: If_{max} : Indice di edificabilità massimo slp esistente + 20% DE : Diritto edificatorio slp esistente

⁹ Immagine sostituita a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

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

		DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 20% slp esist. Qualora la slp esistente incrementata del 20% risultasse inferiore a 0,31 mq/mq, è ammessa l'applicazione del seguente parametro: $If_{max} = 0,31 \text{ mq/mq}$ Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% 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/compensazione 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) 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
6	Indici e parametri di riferimento	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge

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

		Superficie coperta: Sc max 35%
		Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 9,50
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi 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	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Parcheggi pubblici per la funzionalità dell'insediamento 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 I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. I parcheggi di cui sopra si intendono strettamente al servizio dell'insediamento previsto. In fase di stipula di convenzione, al fine di garantire il miglioramento della dotazione di aree di sosta di effettivo interesse pubblico, il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di una quantità di posti auto pubblici non inferiore al 50% di quanto previsto dal primo capoverso, su aree espressamente individuate dal Piano dei Servizi e su specifica indicazione dei competenti organi comunali. La realizzazione di detti posti auto non compensa la corresponsione di quanto dovuto per effetto dell'applicazione della Direttiva 13.
10	Elementi progettuali di interesse privato	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle circostanti aree edificate, costituito da edifici isolati e palazzine di modesta dimensione. L'intero insediamento dovrà essere recintato ed accessibile da cancello/i su pubblica via/e. Viabilità di distribuzione interna La viabilità privata di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con gli indirizzi e le indicazioni del PPR, con particolare riferimento all'art. 19. In particolare, dati i caratteri specifici del contesto, la trasformazione deve preservare la continuità delle

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

11	Direttive in materia di geologia	diverse specificità dei sistemi verdi ed il contenimento delle edificazioni sparse.¹⁰ Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: – Classe 2. La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell'area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell'opera in progetto; particolare attenzione dovrà essere posta alle modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l'assorbimento naturale nel sottosuolo. Le recinzioni, che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso delle acque superficiali, dovrebbero essere di tipo permeabile. Si dovrà inoltre porre attenzione alla profondità di riscontro di eventuali acquiferi superficiali. – Classe 4. In questa classe sono individuate le aree ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio. In tale ambito sono escluse nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a) b) e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave
----	----------------------------------	---

¹⁰ Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

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

		rischio idrogeologico.¹¹ Si segnala la presenza di una fascia di rispetto fluviale. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Poiché l’area di trasformazione risulta compresa nella fascia di pertinenza acustica stradale ai sensi del DPR 142/2004, 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.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Nessuna
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente. In caso di esiti di non compatibilità, l’attuazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento delle infrastrutture stradali e/o di moderazione del traffico, necessari per il conseguimento della compatibilità tra previsioni e capacità della rete.
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 di scarico, determinano le condizioni per l’applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT 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 domestici o industriali consentiti. È fatto obbligo di eseguire le verifiche necessarie al fine di valutare la capacità di depurazione dell'impianto

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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

¹¹ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

17	<i>Sviluppo temporale</i>	esistente anche per i nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente Direttiva, è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento dell'impianto, a cura e spese del soggetto proponente.¹² 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.
----	---------------------------	--

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

¹² Comma integrato a seguito del parere espresso da ARPA