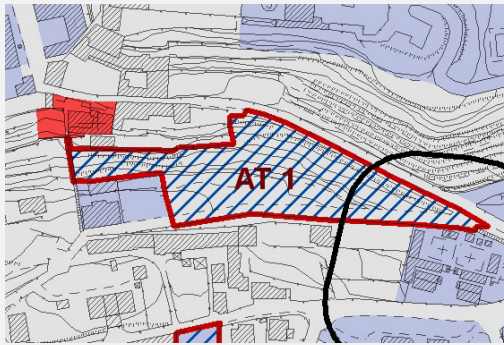


Direttiva 17		
Area di trasformazione AT1: via Sant'Agostino - via Santa Monica		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivo della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale a completamento del tessuto edificato esistente, - riqualificazione funzionale e paesaggistica del sistema di connessione tra il centro storico di Casciago superiore e il nucleo antico di Casciago inferiore.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla realizzazione di un sistema di spazi a verde che si attestino sulla direttrice costituita dalla risalita pedonale di via Scalette.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.446 di cui: – superficie a verde e servizi: min. 60% – superficie edificabile: max. 40% La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: – Slp per residenza max. 100% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% – Slp per attività terziarie commerciali max. 20% – Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Diritti di edificabilità	L'Edificabilità massima $E_{f_{max}}$ applicata alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $E_{f_{max}} = E_{DE} + DE_{p/c}$ dove:

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

		Ef_{max}: Edificabilità massima 1300 mq DE : Diritto edificatorio 1000 mq DE_{p/c} : Diritto edificatorio di perequazione/compensazione 300 mq Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento del “credito edilizio” derivante dalla demolizione degli edifici indicati nella tavola DdP 10 “Azioni di governo del territorio”, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13, - realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: - o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, - o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata, - o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile). L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/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 pertinenziali Ag: Agricola
6	Indici e parametri di riferimento	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr -

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

		<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> (*)
		<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00
		<u>Superficie coperta: Sc</u> max 30%
		<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 9,5 (copertura inclinata) <u>m 8 (copertura piana)</u>
		<u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
		(*) è tendenzialmente indicata ² l'edificazione fronte strada lungo via Santa Monica.
		Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massima dell'assetto planimetrico, degli elementi morfologici e tipologici che dovranno caratterizzare la trasformazione.
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14. Tali opere dovranno essere realizzate in sito o su aree in diretta relazione con l'area di trasformazione in esame.
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, in materia di Contributo di Costruzione.
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Verde pubblico – aree pedonali Il progetto dovrà garantire la presenza: – di elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo la direttrice nord-sud (via Scalette) ed est-ovest (via S. Agostino) – di spazi verdi attrezzati – di aree in cui siano mantenuti gli originari caratteri di naturalità del luogo così come proposto nella scheda pre-progettuale. Parcheggi di interesse locale I parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri minimi: 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 La distribuzione dei parcheggi dovrà essere tale da servire omogeneamente l'intero insediamento ed essere integrata con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. È facoltà dell'Amministrazione richiedere quote ulteriori di

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

² Comma modificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n°18 (prot. 5417)

		parcheggio a servizio delle scuole e del cimitero di Casciago. <i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione con modalità dette “zona 30”. Si rinvia alla scheda pre-progettuale per le indicazioni sull’accessibilità interna ed esterna. <i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> Il progetto dovrà garantire il più elevato grado di coerenza con le indicazioni contenute nella scheda pre-progettuale in termini morfotipologici. Dovrà inoltre essere sviluppato nel pieno rispetto delle visuali e delle vedute. <i>Sistemazioni esterne</i> Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili. I caratteri architettonici e vegetazionali dovranno risultare coerenti con quelli delle aree a verde pubbliche contigue.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L’intervento ricade in zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana (Z1c), con classe di fattibilità 3 (che comporta consistenti limitazioni). Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Nessuna.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	E’ fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d’Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Poiché non sono segnalate fonti di possibile inquinamento elettromagnetico in diretta relazione con l’area di trasformazione, non si applicano specifiche disposizioni, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata 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.
16	<i>Altre direttive</i>	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici, 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,

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

17	<i>Sviluppo temporale</i>	determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti. 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.
----	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp

DOCUMENTO DI PIANO 2013

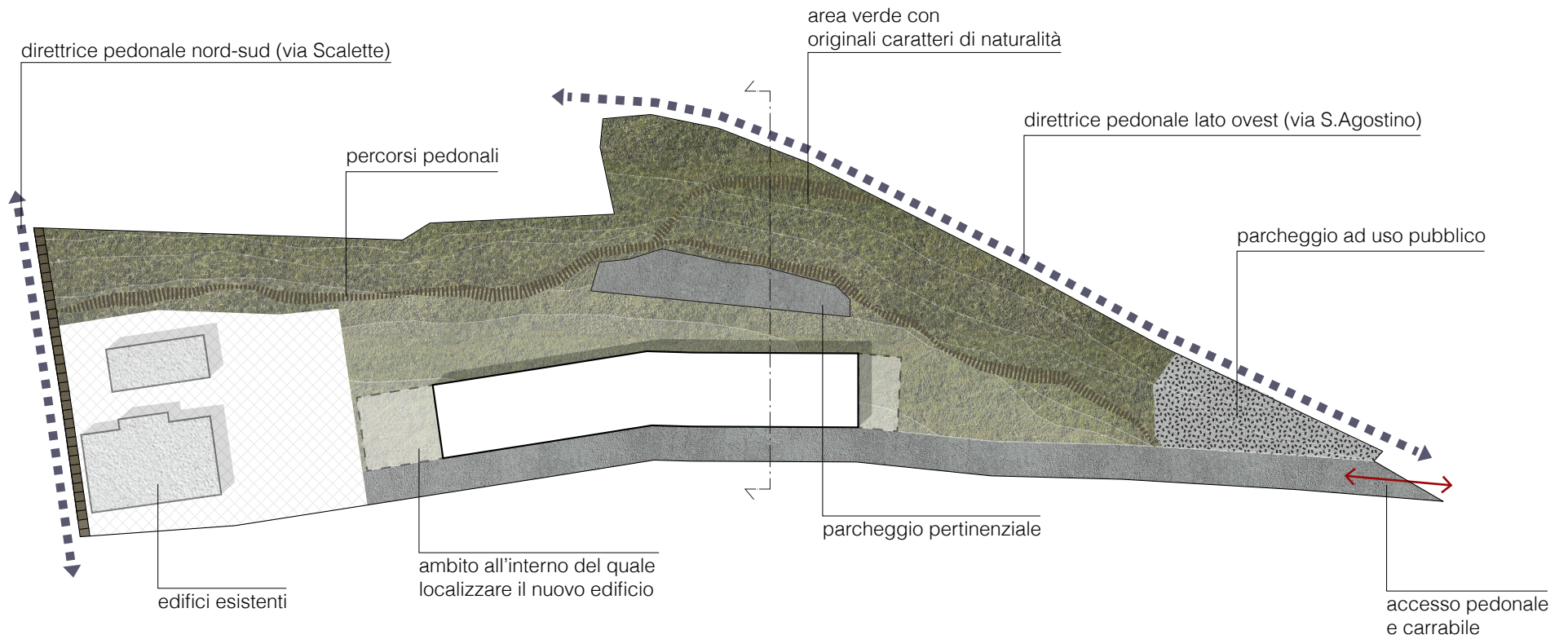
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

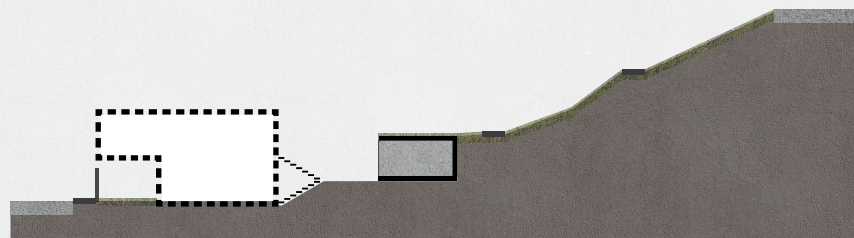
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

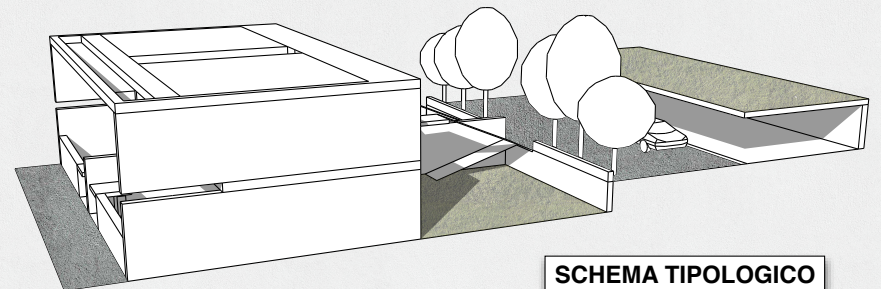
Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



AT1 _ scala 1.1000



SEZIONE _ scala 1.500



SCHEMA TIPOLOGICO