

Direttiva 18											
Area di trasformazione AT2: ex Caseificio Campiotti - via Mazzini											
											
Localizzazione		Fattibilità geologica									
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale coerente con l'impianto morfotipologico dell'immediato intorno, - realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale.									
2	Condizioni	Nessuna.									
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 4.688 Superficie a verde e servizi: 25% Superficie urbanizzabile: 75% La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9. La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d'uso secondo le seguenti proporzioni: – Slp per residenza max. 80% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% – Slp per attività terziarie commerciali max. 30% – Slp per attività 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 Ef_{max} applicato alla superficie edificabile è stabilito nel modo seguente: $Ef_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>Ef_{max} :</td><td>Edificabilità massima</td><td>4000 mq</td></tr> <tr> <td>DE :</td><td>Diritto edificatorio (*)</td><td>3500 mq</td></tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$:</td><td>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>500 mq</td></tr> </table>	Ef_{max} :	Edificabilità massima	4000 mq	DE :	Diritto edificatorio (*)	3500 mq	$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	500 mq
Ef_{max} :	Edificabilità massima	4000 mq									
DE :	Diritto edificatorio (*)	3500 mq									
$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	500 mq									

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

		(*) Il Diritto edificatorio è dato dalla sommatoria tra la SIp dell'edificio esistente di via Mazzini (770 mq ca.) e la SIp prevista per le nuove realizzazioni (2730 mq), definita sulla base della compatibilità dell'assetto planivolumetrico sviluppato nella scheda pre-progettuale con il tessuto insediato consolidato. 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) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) 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

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

		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Superficie coperta: Sc max 40% Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 10,5 (copertura inclinata) m 9 (copertura piana) Superficie filtrante: Sfil min 30% (*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata negli edifici esistenti nei mappali confinanti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT. Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massima dell'assetto planimetrico.
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	Viabilità di distribuzione interna La viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche: - disimpegno dalla viabilità comunale esistente. - proprietà privata, - caratteristiche dei manufatti stradali idonee per l'istituzione della “zona 30” secondo il Codice della Strada, dunque dotato di sistemi di moderazione del traffico, - larghezza della sede stradale min. m 5,00, 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, tuttavia con maggiore concentrazione nella porzione nord del lotto e in corrispondenza di via alla Fontana (si vedano le indicazioni nello schema preprogettuale). 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

		parcheggio a servizio del centro storico di Casciago inferiore. <i>Verde pubblico – aree pedonali</i> Il progetto dovrà garantire la presenza di elementi di connessione e fruibilità pedonale, sistemati a verde, lungo la direttrice nord-sud (via G. Mazzini) ed est-ovest (via alla Fontana) così come declinato nella scheda pre-progettuale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<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. <i>Sistemazioni esterne</i> Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili. Il progetto dovrà in particolare garantire la presenza di spazi sistemati a verde in stretta continuità con gli orti e le aree naturali dei lotti ed isolati adiacenti lungo la direttrice est-ovest così come declinato nella scheda pre-progettuale.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	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>	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.
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 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.
16	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. 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.

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>	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

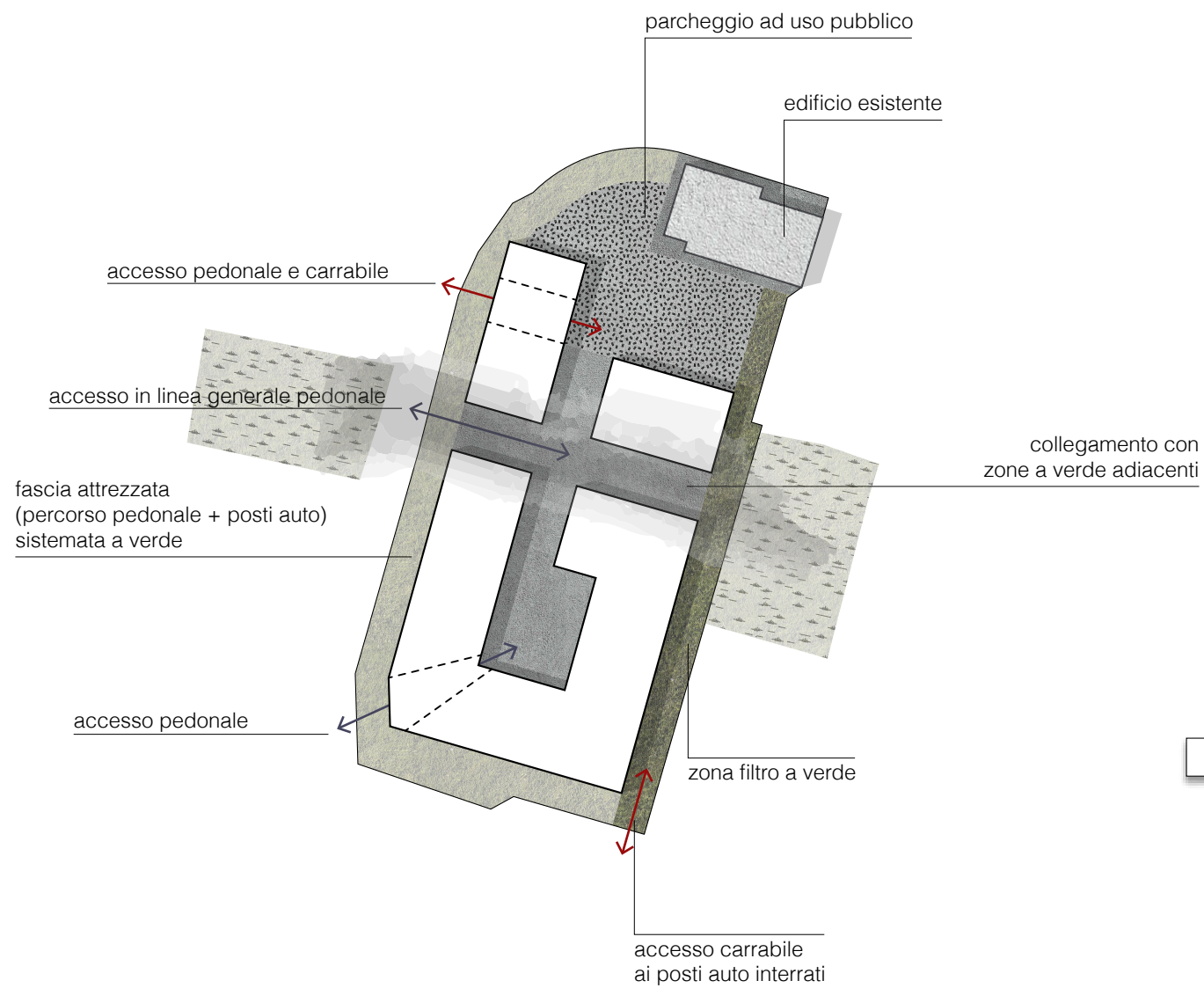
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



AT2 _ scala 1.1000