

Direttiva 19						
Area di trasformazione AT3: via Tre Valli						
						
Localizzazione		Fattibilità geologica				
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale a completamento del tessuto insediativo, - formazione di aree e interstizi verdi con funzione di connettivo pedonale, - realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale.				
2	Condizioni	Nessuna.				
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 4.471 di cui: – superficie a verde e servizi: min. 40% – superficie edificabile: max. 60% 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 Ef_{max} applicata alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $Ef_{max} = DE + DE_p$ dove: <table><tr><td>Ef_{max} : Edificabilità massima</td><td>1400 mq</td></tr><tr><td>DE : Diritto edificatorio</td><td>900 mq</td></tr></table>	Ef_{max} : Edificabilità massima	1400 mq	DE : Diritto edificatorio	900 mq
Ef_{max} : Edificabilità massima	1400 mq					
DE : Diritto edificatorio	900 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

		DE_p : <u>Diritto edificatorio di perequazione</u> 500 mq Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere conseguito realizzando 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 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	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> - <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 5,00 <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) m 8 (copertura piana) <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30% (*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata

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

		negli edifici del lotto confinante a est (foglio catastale n. 901, particella 1522), esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT. 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 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	<i>Parcheggi di interesse locale</i> I parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri minimi: <table><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> ed essere distribuiti linearmente lungo via Tre Valli. <i>Verde pubblico – aree pedonali</i> Le aree a verde e gli spazi pedonali dovranno avere un disegno organico e uno sviluppo lineare, con funzione di collegamento e di percorrenza interna. Dovrà essere privilegiata la direttrice nord-sud che mette in relazione via Tre Valli con la strada campestre a sud, sul lato est del lotto.	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
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							
10	Elementi progettuali di interesse privato	<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, in diretta relazione con gli spazi pubblici.						
11	Direttive in materia di geologia	Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.						
12	Direttive in materia di acustica	Nessuna.						
13	Direttive in materia di salubrità dei suoli	Nessuna.						

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

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 accessi.
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, 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.
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

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

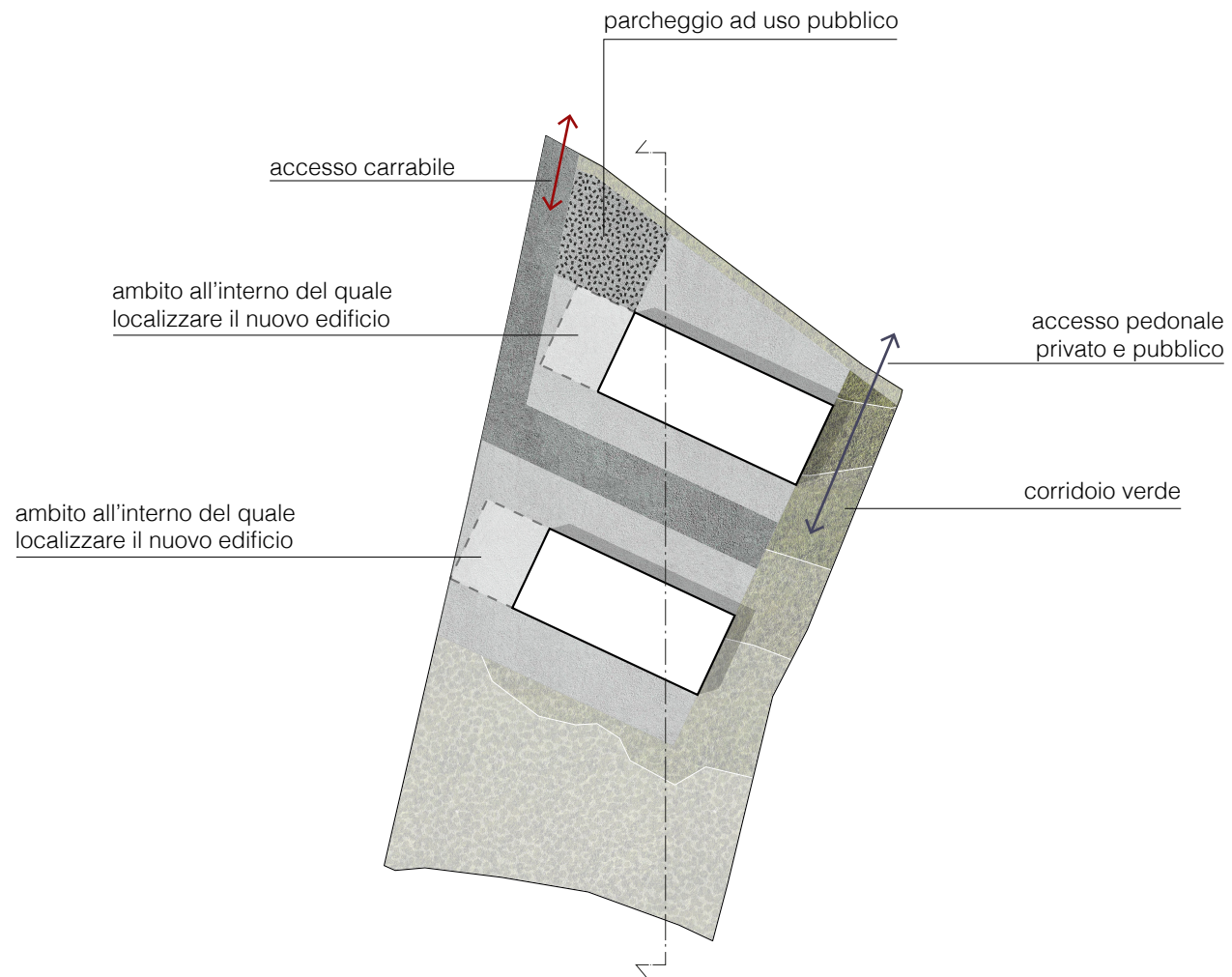
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



AT3 _ scala 1.1000

