

Direttiva 20		
Area di trasformazione AT4: Circolo familiare – via Garibaldi		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento polifunzionale a completamento del tessuto insediativo, - recupero del “volume storico” del Circolo familiare, - valorizzazione del sistema connettivo pedonale, - realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale.
2	Condizioni	Nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 1.557 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. 50% – Slp per servizi di interesse collettivo max. 60% – 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 è data dalla seguente sommatoria: $E_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ dove: $E_{f_{max}}$: Edificabilità massima slp esistente + 350 mq DE : Diritto edificatorio slp esistente (*)

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/c} : <u>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</u> 350 mq (*) La Slp esistente è riferita al “volume storico” del Circolo familiare, priva di superfetazioni realizzate in epoche successive. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - 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 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) 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	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00

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 delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr -
		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00
		Distanza minima tra gli edifici: De -
		Superficie coperta: Sc max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 9,5 (copertura inclinata) m 8 (copertura piana)
		Superficie filtrante: Sfil min 25%
		(*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata negli edifici dei lotti confinanti, 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.
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	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	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Circolo familiare L'intervento dovrà recuperare e garantire il pieno utilizzo del "volume storico" del Circolo familiare, prediligendo attività di interesse collettivo. Aree pedonali Si prescrive il mantenimento del passaggio pedonale che mette in relazione via G. Garibaldi con via G. Mazzini. Parcheggi di interesse locale I parcheggi dovranno avere le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica o privata di uso pubblico, - distribuzione in corrispondenza di via G. Garibaldi, - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto per ciascuna unità abitativa e un posto auto ogni 75 mq di superficie commerciale o per altra destinazione d'uso.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento: La realizzazione dell'ampliamento della Slp esistente (di cui al punto 4) dovrà avvenire con un nuovo corpo di fabbrica, le cui caratteristiche dovranno essere definite tenendo presente la relazione del nuovo edificio con il Circolo familiare prospiciente via G. Garibaldi. Del manufatto esistente, di cui è riconosciuto il valore storico,

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

		dovranno essere mantenuti: l'impronta a terra, l'arretramento rispetto al filo stradale, la facciata ritmata dalle grandi aperture.
		<i>Sistemazioni esterne</i> Nei limiti del possibile dovranno essere mantenute nella porzione sud dell'area di trasformazione: le due presenze arbustive all'interno del lotto e il muro perimetrale che lo definisce lungo via G. Garibaldi. Dovrà inoltre essere garantita la presenza di uno spazio aperto di relazione e uso collettivo a servizio del Circolo familiare.
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>	Nessuna.
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>	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.
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

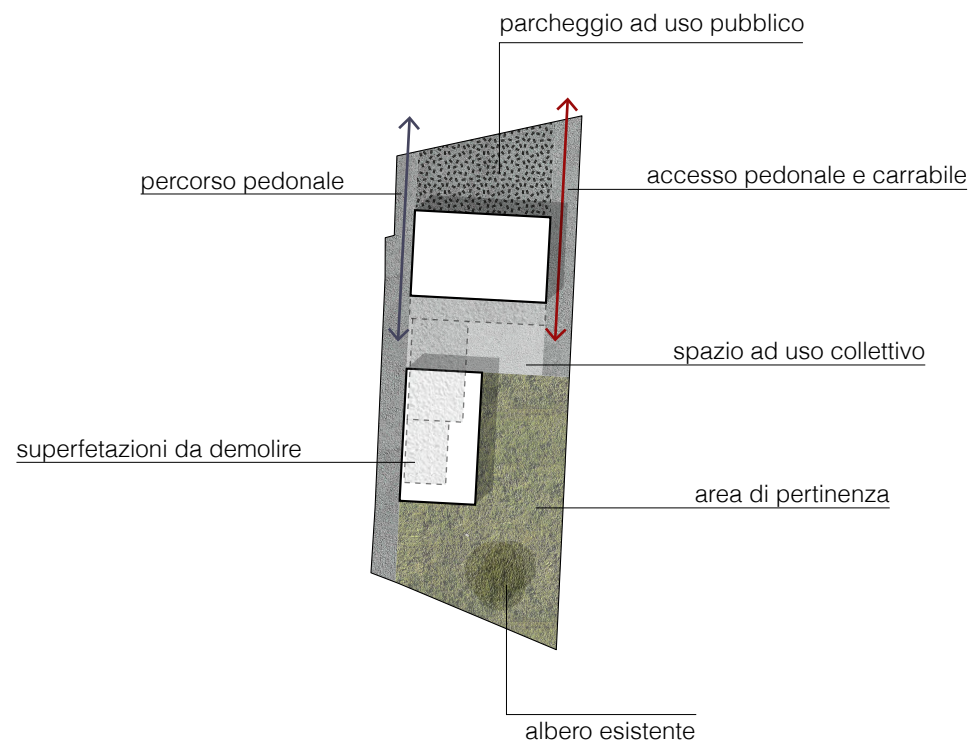
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



AT4 _ scala 1.1000