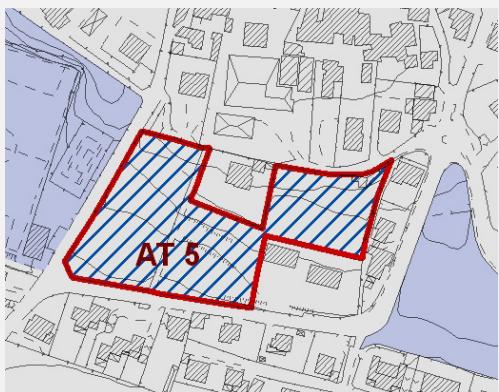


Direttiva 21		
Area di trasformazione AT5: via Mazzini		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale a completamento del tessuto insediativo, - realizzazione di un parcheggio a servizio del campo sportivo, - formazione di una trama di percorsi in grado di mettere in relazione il campo sportivo e il giardino pubblico “la Pinetina”, - formazione di un sistema connettivo verde, in grado di mettere in relazione i sistemi naturali che fanno riferimento al Tinella e al Valle Luna.
2	Condizioni	Nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 8.264 di cui: – superficie a verde e servizi: min. 25% – superficie edificabile: max. 75% 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’Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria:

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

		$If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>If_{max}</td><td>: Indice di edificabilità massimo</td><td>0,30 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE</td><td>: Diritto edificatorio</td><td>0,20 mq/mq</td></tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$</td><td>: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,10 mq/mq</td></tr> </table> 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.	If_{max}	: Indice di edificabilità massimo	0,30 mq/mq	DE	: Diritto edificatorio	0,20 mq/mq	$DE_{p/c}$	: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,10 mq/mq
If_{max}	: Indice di edificabilità massimo	0,30 mq/mq									
DE	: Diritto edificatorio	0,20 mq/mq									
$DE_{p/c}$	: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,10 mq/mq									
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									

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

		Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00
		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00
		Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00
		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 massim adell'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. Tali opere dovranno essere realizzate in sito o su aree in diretta relazione con l'area di trasformazione in esame.
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>	Parcheeggi 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 È facoltà dell'Amministrazione richiedere quote ulteriori di parcheggio a servizio del centro sportivo di via Piave e del centro storico di Casciago inferiore. Verde pubblico – aree pedonali. Il progetto dovrà garantire la presenza: – di elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo le direttrici est-ovest (via Mazzini) e nord-sud (via Piave) – di spazi verdi attrezzati così come declinato nella scheda pre-progettuale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di ville

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

		mono-bifamiliari e palazzine. Dovrà essere garantito 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.
14	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	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	Direttive in materia di viabilità e traffico	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	Altre direttive	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.³ 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	Sviluppo temporale	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

³ Comma modificato per effetto della controdeduzione all’osservazione n°18 (prot. 5417)

È ammessa l'attuazione parziale, per lotti, così come indicati nello scheda pre-progettuale e prevista dalla Direttiva 9. Il primo soggetto attuatore dovrà presentare una proposta che riguardi l'intera area di trasformazione, sviluppare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per tutta l'AT 5 e provvedere alla relativa stima economica. Dovrà inoltre essere predisposta una tabella degli oneri spettanti ai soggetti attuatori dei tre lotti, in proporzione alla SIp prevista per ognuno di essi.

L'Amministrazione provvederà a specificare le modalità per l'attuazione della quota parte di opere di urbanizzazione e/o la corresponsione degli importi corrispondenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp

DOCUMENTO DI PIANO 2013

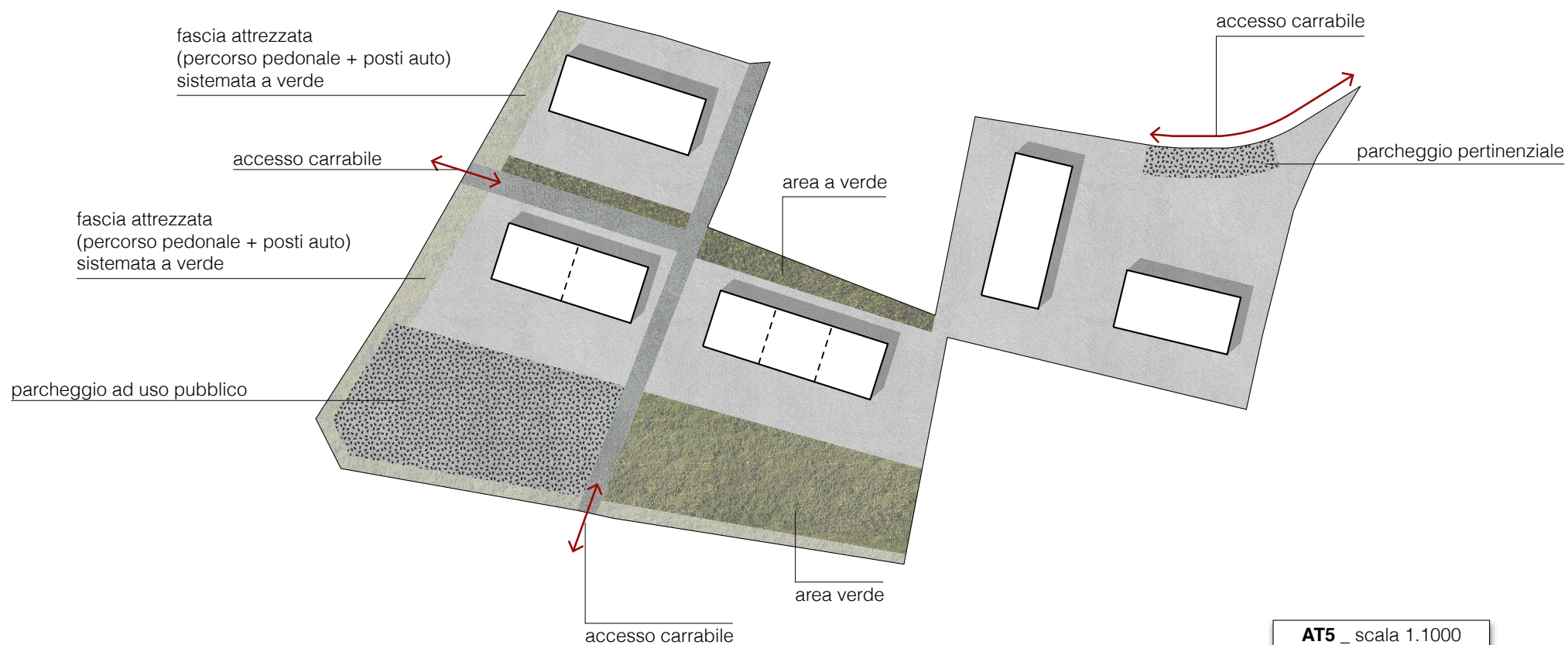
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



AT5 _ scala 1.1000

