

Direttiva 17		
Area di trasformazione AT1: Jerago centro 1		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- sviluppo di nuovi spazi pubblici in prossimità del centro di Jerago, - miglioramento delle connessioni tra il centro di Jerago e le aree pubbliche a nord, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - disponibilità aree per la realizzazione di spazi pubblici lineari di connessione tra il centro di Jerago e le aree pubbliche a nord.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 9.100 Superficie territoriale a verde e servizi: 20% Superficie territoriale urbanizzabile: 80% La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> 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. 90% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 50% - Slp per attività terziarie commerciali max. 30% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Diritti di edificabilità	Il "Diritto edificatorio di progetto" è stabilito nella seguente misura

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

		Slp totale mq 5.300 in applicazione dei disposti del documento “DdP 24.0 Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane”. Coerentemente con i parametri sopra espressi, all’area di trasformazione è applicato un <i>Indice di edificabilità massimo</i> pari a: $If_{max} = 0,58 \text{ mq/mq}$
5	Destinazioni d’uso	Tra le destinazioni d’uso che lo strumento attuativo¹⁴ 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 pertinentziali 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 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 40% Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50 Superficie filtrante: Sfil min 25%
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L’intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico dello strumento attuativo¹⁵ calcolati così come indicato dalla Direttiva 14.
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti all’applicazione dei disposti dell’art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22

¹⁴ Precisazione conseguente a modifiche applicative in ottemperanza al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

¹⁵ Precisazione conseguente a modifiche applicative in ottemperanza al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	dicembre 2008 n° 8/8757, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione. <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”. Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da costituire il naturale completamento della rete stradale esistente, in particolare con il fine di migliorare le connessioni stradali e pedonali dal centro di Jerago verso nord. L’accesso ai singoli edifici dovrà avvenire preferibilmente in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali. <i>Riqualficazione di via Roma e di via Cavour</i> Il progetto dovrà prevedere la riqualficazione dei tratti di via Roma e di via Cavour prospicienti all’area di trasformazione, secondo modalità simili a quelle caratterizzanti la viabilità di distribuzione interna. In particolare le soluzioni di pavimentazione, l’arredo urbano, l’organizzazione delle sedi stradali e pedonali, dovranno nell’insieme rendere attuabile la regolazione del traffico con modalità dette “zona 30”. <i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: 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 I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni esterne. <i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento tra il centro di Jerago e le aree pubbliche a nord. Le aree a verde e gli spazi pubblici dovranno essere conformati ed arredati con il fine di favorire l’aggregazione delle persone; lungo dette aree, preferibilmente, dovranno essere dislocate le destinazioni d’uso non residenziali, che tuttavia dovranno risultare accessibili anche dagli spazi carrabili.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall’aggregazione di tipi edilizi a blocco e in linea; l’impianto planivolumetrico dovrà risultare coerente con l’assetto morfotipologico del centro storico, tuttavia secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. L’impianto morfotipologico dovrà determinare la formazione di uno spazio pubblico intermedio tra il centro di Jerago e le

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	aree pubbliche a nord, caratterizzato da centralità e significativa capacità di aggregazione. Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: <i>Classe 2 A</i> <u>Indagini e studi.</u> Quanto previsto dal D.M. 14.01.08 (Norme Tecniche per le costruzioni) e successive modifiche per opere pubbliche e private. Nell'ambito di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture, studio e caratterizzazione idrogeologica dell'area di dissesto idrogeologico con progettazione di opere per lo smaltimento e la gestione ottimale delle acque meteoriche. In sede di verifica geotecnica, valutazione dei cedimenti relativi ed assoluti per i terreni di fondazione. <u>Opere di riduzione del rischio.</u> In ambito urbano, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti al fine della diminuzione del grado di Rischio idrogeologico. In ambito industriale, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti al fine della diminuzione del grado di Rischio idrogeologico. I nuovi insediamenti dovranno prevedere la realizzazione di opere per la raccolta ed il recapito delle acque meteoriche e delle acque nere in tratti di fognatura separati. Gli insediamenti agricoli e le relative attività dovranno escludere lo spagliamento superficiale di acque reflue, ovvero, il recapito delle stesse in fognatura o lo stoccaggio in vasche a tenuta. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2010.
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 dispone nessuna specifica disposizione, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	Poiché non sussistono relazioni diretta con la viabilità di rango sovracomunale, non si dispone nessuna specifica disposizione, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

16	<i>Altre direttive</i>	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, 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 2010.
18	Strumento di attuazione	Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.. Considerato che la presente Direttiva definisce puntualmente i canoni e i criteri di attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione, e che pertanto il Rapporto Ambientale del DdP 2010 ha esperito una piena e puntuale valutazione delle trasformazioni ammesse, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva, nel pieno rispetto di quanto disposto dai punti precedenti, non necessita di specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica¹⁶.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

¹⁶ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia