

Direttiva 20		
Area di trasformazione AT3-2: via Milano est		
		
0 ²⁶	Condizioni di base	L'area di trasformazione è interessata da un tracciato ferroviario di competenza del PTR, con conseguente identificazione del corridoio di salvaguardia, precisato che tale corridoio costituisce indicazione in applicazione delle norme del PTR, pur in assenza di vincolo urbanistico indotto dall'approvazione del progetto (alla data attuale non intervenuto). In ragione di quanto sopra: - le previsioni inerenti l'area di trasformazione che risultano comprese entro la fascia di salvaguardia, sono sospese fino ad approvazione del progetto dell'infrastruttura o a conferma della condizione di vincolo, - è fatto obbligo di acquisire il parere RFI relativo alle eventuali interferenza con l'opera infrastrutturale in previsione, preventivamente al deposito dell'istanza di PII, - le previsioni di cui alla presente direttiva, sono da intendersi in forma di obiettivi da attuare in variante qualora si prefigurassero variazioni dell'assetto infrastrutturale previsto dal PTR.
1	Obiettivi della trasformazione	- localizzare la nuova sede municipale, - 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: – sia sottoscritto, secondo modalità stabilite dal Comune, un

²⁵ Immagine sostituita a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

²⁶ Punto introdotto seguito di 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

		protocollo d'intesa tra il Comune e i soggetti attuatori delle aree di trasformazione AT3-1 e AT3-2, finalizzato alla definizione delle modalità di ripartizione delle competenze e degli oneri per l'attuazione delle previsioni relative a opere di urbanizzazione in genere, cessioni di aree, sistemazione di spazi pubblici, con conseguente stipula di fidejussioni bancarie a garanzia degli impegni assunti, – siano cedute al comune, libere da pesi e compromissioni di qualsiasi natura, le aree necessarie per la realizzazione della nuova sede municipale, – siano applicate le modalità di perequazione di cui al punto 5 della Direttiva 12, con il fine di contribuire alla realizzazione della nuova sede municipale.
3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie complessiva del comparto: mq 11.600 Superficie territoriale a verde e servizi: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70% 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. 80% – 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	<i>Diritti di edificabilità</i>	Il “Diritto edificatorio di progetto” è stabilito nella seguente misura <u>Slp totale</u> mq 6.100 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: $If_{max} = 0,53 \text{ mq/mq}$
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che lo strumento attuativo²⁷ potrà prevedere sono escluse le seguenti:

²⁷ 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

		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 13,50 (*) Superficie filtrante: Sfil min 25% (*) Elevabile a m 18,50 su una superficie coperta non superiore al 25% del totale.
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 attuativo²⁸ 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 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Sistemazione di via Milano</i> Il progetto di riqualificazione stradale dovrà determinare l'uso della carreggiata per il solo transito di autoveicoli, destinando ogni ulteriore superficie alla fruizione pedonale e ciclabile secondo le seguenti caratteristiche: – marciapiedi avente larghezza non inferiore a m 2,00, – filare arboreo. <i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata

²⁸ 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

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”. La viabilità interna dovrà essere diramata da via Milano mediante rotatoria le cui caratteristiche consentano la moderazione del traffico (rallentamento dei veicoli) e l’arredo urbano; tale viabilità interna, dovrà poi consentire il raccordo con la viabilità interna dell’area di Trasformazione AT3-3. <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 dovranno essere localizzati in sottosuolo; in alternativa è facoltà del Comune – acconsentire alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, – localizzare parte dei parcheggi pubblici nell’area di trasformazione AT3-1. <i>Aree lungo via Milano (comprese entro il limite dell’area urbana).</i> La porzione di suolo prospiciente via Milano ad ovest della nuova viabilità interna dovrà essere destinata alla nuova sede municipale, la cui architettura dovrà essere tale da costituire un <i>Landmark</i> territoriale. Le aree scoperte comprese tra via Milano, le aree pertinenziali private, l’area destinata alla nuova sede municipale, dovranno conformare una piazza pubblica, i cui caratteri e il cui arredo dovranno essere tali da favorire la pubblica frequentazione. <i>Collegamento ciclopeditone nord-sud</i> Lungo l’asse ferroviario dovrà essere realizzato un percorso ciclopeditone avente le seguenti caratteristiche: – localizzazione su aree sub-pianeggianti, – collegamento con gli spazi pubblici nell’intorno della nuova sede municipale, – raccordo ed integrazione con la medesima previsione in capo all’area AT3-3, – pista ciclopeditone in sede propria avente larghezza non inferiore a m 2,50, – filare arboreo, – elementi di arredo per la sosta (panchine e similari). <i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall’aggregazione di tipi edilizi isolati o a blocco o in linea (nelle aree a maggior distanza dalla nuova sede municipale). In linea generale, l’architettura degli edifici dovrà essere caratterizzata mediante – alternanza tra pieni e vuoti, mediante logge, terrazzi, logge bioclimatiche, – ricorso a soluzioni di facciata continue, ventilate, doppie e similari, quantomeno per le parti di edifici prospettanti gli spazi pubblici,
----	--	--

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>	– variabilità di altezza delle diverse porzioni di ciascun corpo edificato. In corrispondenza della porzione di suolo in fregio alla via Milano potrà essere localizzato un edificio avente altezza massima di m 18,50 fortemente caratterizzato sotto il profilo architettonico, avente funzione di <i>Landmark</i> territoriale, la cui architettura dovrà essere integrata con quella della nuova sede municipale. Le aree prospicienti gli spazi pubblici definiti in forza del precedente punto 9 dovranno essere destinate a nuova edificazione per funzioni prioritariamente diverse dalla residenza. L'insieme dello spazio edificato dovrà risultare percorribile mediante spazi pubblici a sviluppo lineare che consentano la mobilità ciclopedonale indipendentemente dal traffico veicolare. Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: <i>Classe 3 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; Valutazione del carico ammissibile e dei cedimenti relativi ed assoluti dei terreni di fondazione; Studio di valutazione della fattibilità per la realizzazione di infrastrutture; Studio per la previsione di opere di mitigazione del rischio in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità / vulnerabilità; Studio e progettazione per interventi di sistemazione e progettazione finalizzati allo smaltimento delle acque meteoriche nell'area di pertinenza dei depositi rissiano-wurmiani e studi di compatibilità idraulica per i settori relativi all'area di esondazione (Sottoclasse 3e); Copia degli studi effettuati deve essere presentata in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, Art. 38) <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. 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>	Poiché l'area di trasformazione risulta compresa nella <i>fascia di pertinenza acustica della ferrovia</i> ai sensi del DPR 142/2004, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2010

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

13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001. 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. 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>	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: – ferrovia. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
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>	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

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

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 Strategica²⁹.

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

²⁹ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia