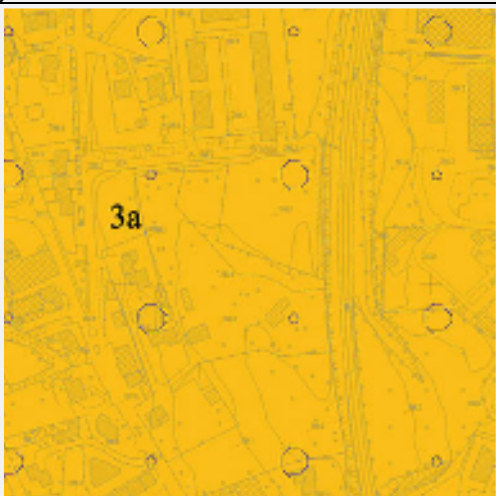


Direttiva 21		
Area di trasformazione AT3-3: via Rejna – via Grandi		
 Localizzazione³⁰		 Fattibilità geologica
0 ³¹	Condizioni di base	L'area di trasformazione è interessata da un tracciato ferroviario di competenza del PTR, con conseguente identificazione del corridoio di salvaguardia, precisato che 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	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente 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: – nessuna.

³⁰ Immagine sostituita a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

³¹ 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

3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie complessiva del comparto: mq 14.500 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. 100% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 20% – Slp per attività terziarie commerciali max. 20% – 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>	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE_b + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>If_{max} :</td> <td>Indice di edificabilità massimo</td> <td>0,31 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE_b :</td> <td>Diritto edificatorio di base</td> <td>0,24 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$:</td> <td>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td> <td>0,07 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 dalle “Aree di compensazione” (AC1, AC2) 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	If_{max} :	Indice di edificabilità massimo	0,31 mq/mq	DE_b :	Diritto edificatorio di base	0,24 mq/mq	$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,07 mq/mq
If_{max} :	Indice di edificabilità massimo	0,31 mq/mq									
DE_b :	Diritto edificatorio di base	0,24 mq/mq									
$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,07 mq/mq									

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

		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 obbligatoria.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che lo strumento attuativo³² 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 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 30% Altezza massima degli edifici: Hmax m 7,50 Superficie filtrante: Sfil min 35%
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 attuativo³³ calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.
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, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
9	Elementi progettuali di	<i>Viabilità di distribuzione interna</i>

³² Precisazione conseguente a modifiche applicative in ottemperanza al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

³³ 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

	<i>interesse pubblico o generale</i>	La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”. La viabilità interna dovrà essere diramata da via Grandi mediante intersezione le cui caratteristiche consentano la moderazione del traffico (rallentamento dei veicoli) e l’arredo urbano; tale viabilità interna, dovrà poi essere raccordata con la viabilità interna all’area di trasformazione AT3-2. <i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: <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> I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni esterne. <i>Collegamento ciclopedonale nord-sud</i> Lungo l’asse ferroviario dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale avente le seguenti caratteristiche: – localizzazione su aree sub-pianeggianti, – raccordo ed integrazione con la medesima previsione in capo all’area AT3-2, – pista ciclopedonale in sede propria avente larghezza non inferiore a m 2,50, – filare arboreo, – elementi di arredo per la sosta (panchine e similari).	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	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle circostanti aree edificate, costituito da edifici a blocco di modesta dimensione ed edifici isolati; l’insieme dello spazio edificato dovrà risultare percorribile mediante spazi pubblici a sviluppo lineare che consentano la mobilità ciclopedonale indipendentemente dal traffico veicolare.						
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	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						

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

		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 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.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
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,

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

		- 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 Strategica³⁴.

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

³⁴ Direttiva modificata a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia