

Alberto Mazzucchelli

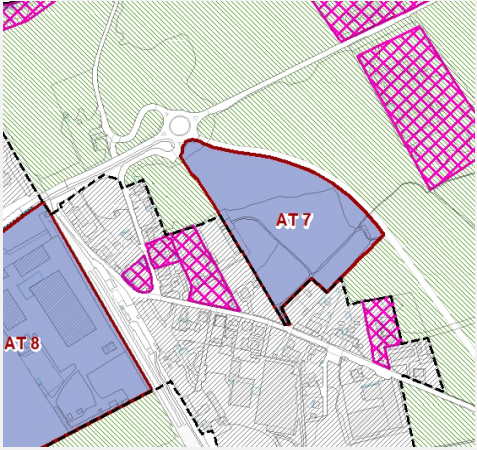
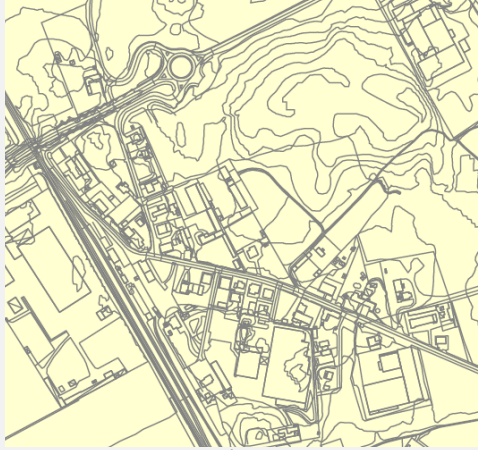
ingegnere

Roberto Pozzi

architetto

Maurizio Mazzucchelli

architetto

Direttiva 24		
Area di trasformazione AT7 Via Mazzini		
		
	Localizzazione	Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento residenziale con caratteri tipologici assimilabili a quelli dell'Ambito Territoriale T2.
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 33.275 Area fondiaria a verde e servizi: 60% Area fondiaria urbanizzabile: 40% L'Area fondiaria a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	Parametri per la determinazione dell'edificabilità	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola Area fondiaria urbanizzabile: <u>Diritto Edificatorio DE:</u> 0,25 mq/mq <u>Indice di edificabilità fondiaria IF:</u> 0,29 mq/mq
4	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL prevista per specifica destinazione d'uso è la seguente: <u>SL per residenza</u> max. 100% <u>SL per altre destinazioni d'uso</u> max. 10%

		E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.																
5	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Area fondiaria urbanizzabile</i>: <table><tr><td>Distanze: minima dai confini Dc</td><td>m 5,00</td></tr><tr><td>Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr</td><td>m 2,00</td></tr><tr><td>Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds</td><td>m 7,00</td></tr><tr><td>Distanze: minima tra gli edifici De</td><td>m 10,00</td></tr><tr><td>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</td><td>secondo legge</td></tr><tr><td>Superficie coperta: SCOP</td><td>max 30%</td></tr><tr><td>Altezza del fronte: AF</td><td>m 8,50</td></tr><tr><td>Superficie permeabile: SP</td><td>min 30%</td></tr></table>	Distanze: minima dai confini Dc	m 5,00	Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr	m 2,00	Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds	m 7,00	Distanze: minima tra gli edifici De	m 10,00	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge	Superficie coperta: SCOP	max 30%	Altezza del fronte: AF	m 8,50	Superficie permeabile: SP	min 30%
Distanze: minima dai confini Dc	m 5,00																	
Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr	m 2,00																	
Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds	m 7,00																	
Distanze: minima tra gli edifici De	m 10,00																	
Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge																	
Superficie coperta: SCOP	max 30%																	
Altezza del fronte: AF	m 8,50																	
Superficie permeabile: SP	min 30%																	
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Aree a verde [...]⁴ di uso pubblico</i> Le aree a verde [...]⁵, sistemate con caratteristiche tali da garantire la pubblica fruizione (min. 2 esemplari arborei ogni 100 mq, percorsi pavimentati, min. 2 panchine ogni 100 mq, min 1 area attrezzata per gioco bambini e/o fitness), corrispondono alla totalità dell'<i>Area fondiaria a verde e servizi</i> di cui al punto 2 al netto della superficie necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici. Per le aree di cui al presente comma è garantita la pubblica fruizione ma è esclusa la cessione (o asservimento) a favore del Comune⁶. Tali aree dovranno essere dislocate con il fine di costituire una fascia arborea e arbustiva, configurata come fascia lungo l'asse viabilistico di recente realizzazione a nord-est dell'area, avente ampiezza minima pari a m 30,00. <i>Viabilità di accesso</i> Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente; gli accessi e i tronchi stradali dovranno essere configurati secondo le norme vigenti per le aree a traffico limitato (c.d. "zona 30"). <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 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> I parcheggi dovranno essere distribuiti in più nuclei nell'intero comparto, accessibili principalmente dalla viabilità interna al	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso:	1 posto auto												
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto																	
ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso:	1 posto auto																	

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

⁴ Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 52 prot. 5601 del 21.06.21

⁵ Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 52 prot. 5601 del 21.06.21

⁶ Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 52 prot. 5601 del 21.06.21

		comparto. I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in modo tale da garantire una distribuzione equilibrata al servizio delle funzioni urbane previste nell'area di trasformazione.
7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati mono o bi familiari, aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti che caratterizzano l'ambito territoriale T2. Caratteri morfologici dell'insediamento La distribuzione degli edifici all'interno dell'area urbanizzabile dovrà essere organica, escludendo ripetizioni seriali di edifici identici. La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere tale da garantire la massima continuità delle aree a verde, evitando frammentazioni eccessive per effetto della localizzazione delle superfici pavimentate; le aree verdi pertinenziali, altresì, dovranno risultare principalmente contigue alle aree a verde pubbliche.
8	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	<i>Direttive in materia di invarianza idraulica</i>	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del <i>principio di invarianza idraulica e idrologica</i>, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT7: volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni * 960 mc volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni * 309 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto