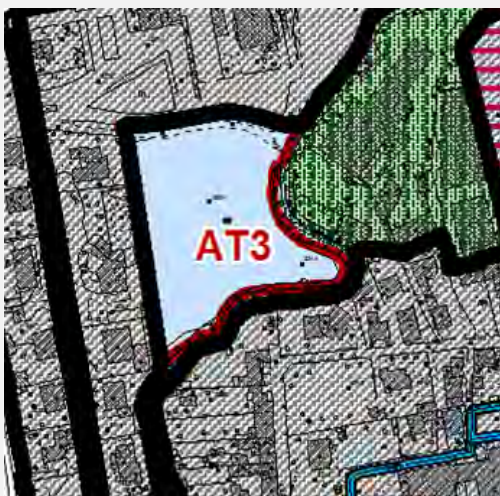
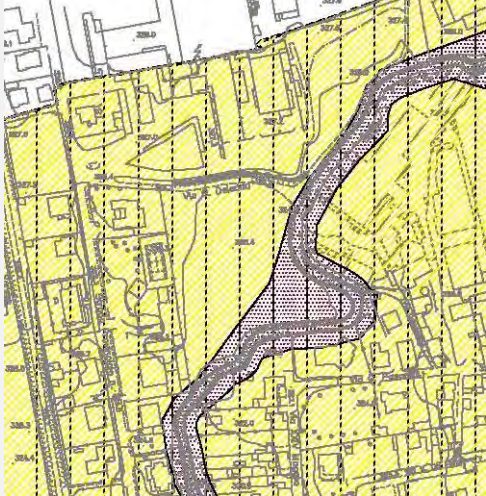


Direttiva 19

Area di trasformazione AT3: Via Deledda – via 24 Maggio



Localizzazione



Fattibilità geologica

1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, di rilevante qualità paesaggistica.						
2	Condizioni	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – formazione di una fascia verde di elevata qualità paesaggistica lungo il Fontanile – formazione di una fascia verde, di ampiezza non inferiore a 10 m, lungo il confine con l’ambito urbano T3²						
3	Dati quantitativi di base	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifiche destinazioni d’uso: <table><tr><td>Slp per residenza</td><td>max. 100%</td></tr><tr><td>Slp per attività commerciali</td><td>max. 20%</td></tr><tr><td>Slp per altre destinazioni d’uso</td><td>max. 20%</td></tr></table> E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.	Slp per residenza	max. 100%	Slp per attività commerciali	max. 20%	Slp per altre destinazioni d’uso	max. 20%
Slp per residenza	max. 100%							
Slp per attività commerciali	max. 20%							
Slp per altre destinazioni d’uso	max. 20%							
4	Diritti di edificabilità	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria: $DE_p = DE_b + DE_{p/c}$ dove: <table><tr><td>DE_p : Diritto edificatorio di progetto</td><td>0,30 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_b : Diritto edificatorio di base</td><td>0,26 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_{p/c} : Diritto edificatorio di perequazione/comp.</td><td>0,04 mq/mq</td></tr></table>	DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,30 mq/mq	DE _b : Diritto edificatorio di base	0,26 mq/mq	DE _{p/c} : Diritto edificatorio di perequazione/comp.	0,04 mq/mq
DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,30 mq/mq							
DE _b : Diritto edificatorio di base	0,26 mq/mq							
DE _{p/c} : Diritto edificatorio di perequazione/comp.	0,04 mq/mq							

² Modifica introdotta a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 31 (prot. 00614)

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

		Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito con le seguenti modalità: - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.
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) As: Artigianale di servizio 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 9,50 Superficie filtrante: Sfil min 40%
7	Servizi di interesse pubblico o generale	Gli importi derivanti dall'applicazione della precedente Direttiva 14 dovranno essere orientativamente e prioritariamente impiegati per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi. - sistemazioni a parco lungo il Fontanile; - realizzazione di aree per servizi a parcheggio.
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 interesse pubblico o generale	Parcheggi pubblici per la funzionalità dell'insediamento I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto

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>	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra destinazione: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere localizzati principalmente su aree localizzate ai margini dell'insediamento, così da risultare utili anche per le attività esistenti nell'intorno. Aree edificabili E' vietata l'edificazione entro una fascia avente larghezza minima di m 20,00 a ovest del Fontanile; l'edificazione dovrà essere mantenuta alla massima distanza possibile dal margine dell'area a nord. Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle aree edificate dell'intorno, costituito da edifici isolati, (ville e villini) e da palazzine di modesta dimensione. Viabilità di distribuzione interna La viabilità principale di distribuzione interna dovrà consentire il collegamento tra via Deledda e via 24 Maggio; tale viabilità dovrà avere le seguenti caratteristiche minime: – carreggiata m 7,50, – doppio marciapiedi m 1,50. Detta viabilità dovrà essere pubblica. La restante viabilità di distribuzione interna permarrà nella proprietà privata e dovrà essere diramata dalla viabilità principale sopra descritta. La viabilità privata di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". Sistemazioni a verde Le aree lungo il Fontanile e le aree inedificate a nord del comparto dovranno essere sistemate a verde con prevalente copertura arborea, ferma restando la compatibilità idraulica con il Fontanile. La sponda del Fontanile dovrà essere accessibile e percorribile mediante percorsi pedonali.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	Si applicano le disposizioni stabilite nei documenti raggruppati sotto la titolazione generale "DdP 25.0 Componente geologica", unitamente alla disciplina del Piano delle Regole per la classe di fattibilità di appartenenza. Si rammentano in particolare le seguenti attenzioni: - verifiche idrauliche e sistemazioni idrauliche del Fontanile.
12	<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,

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

13	<i>Sviluppo temporale</i>	- impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT 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 domestici o industriali consentiti. 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.
----	---------------------------	---

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