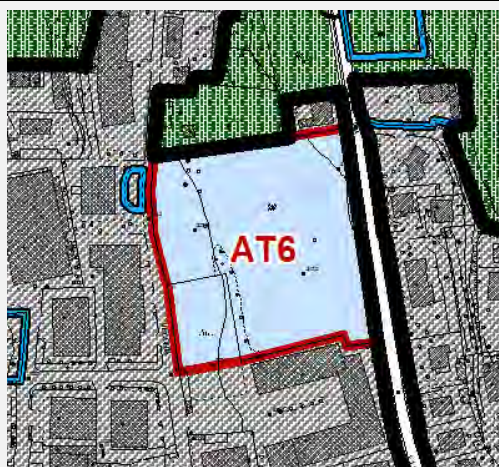


Direttiva 22

Area di trasformazione AT6: ex s.s. Varesina II



Localizzazione³



Fattibilità geologica

1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento finalizzato ad attività economiche, in particolare con destinazione d'uso terziaria, anche con unità commerciale per media struttura di vendita, - insediamento di attività qualificate del settore economico secondario, con tasso di occupazione quantitativamente e qualitativamente elevato (con l'esclusione di attività di logistica e deposito in genere).								
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – nessuna.								
3	Dati quantitativi di base	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifiche destinazioni d'uso: <table> <tr> <td>S Slp per attività terziarie non commerciali</td> <td>max. 100%</td> </tr> <tr> <td>Slp per attività commerciali</td> <td>max. 100%</td> </tr> <tr> <td>Slp per attività secondarie</td> <td>max. 100%</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.	S Slp per attività terziarie non commerciali	max. 100%	Slp per attività commerciali	max. 100%	Slp per attività secondarie	max. 100%	Slp per altre destinazioni d'uso	max. 20%
S Slp per attività terziarie non commerciali	max. 100%									
Slp per attività commerciali	max. 100%									
Slp per attività secondarie	max. 100%									
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>0,50 mq/mq</td> </tr> </table>	DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,50 mq/mq						
DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,50 mq/mq									

³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 29 (prot. 00612)

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

		DE_b : Diritto edificatorio di base 0,32 mq/mq DE_{pc}: Diritto edificatorio di perequazione/comp. 0,18 mq/mq 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 urbanistica è obbligatoria.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta 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 60% Altezza massima degli edifici: Hmax m 12,00 Superficie filtrante: Sfil min 15%
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 seguenti previsioni del Piano dei Servizi: - sistemazioni stradali e servizi lungo la ex s.s. Varesina.
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	<i>Parcheggi di uso pubblico per la funzionalità dell'insediamento</i> I parcheggi di uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 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

		ogni 50 mq di superficie per uso secondario: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra destinazione: 1 posto auto Nel caso di destinazione d'uso commerciale la superficie a parcheggio di uso pubblico dovrà risultare pari o superiore ai minimi di legge. Tutti i parcheggi di cui al presente punto dovranno permanere nella proprietà privata. La realizzazione di detti posti auto non compensa la corresponsione di quanto dovuto per effetto dell'applicazione della Direttiva 14. <i>Viabilità e accessi</i> La viabilità di distribuzione delle attività previste nell'area di trasformazione dovrà essere costituita da controviale a ovest della ex s.s. Varesina, con unico svincolo con rotatoria da quest'ultima. In alternativa alla rotatoria sono ammesse due immissioni/emissioni lungo la ex s.s. Varesina esclusivamente in mano destra. Sono altresì consentiti accessi lungo la via Vecchia Milanese. <i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> L'edificio o l'insieme di edifici dovranno determinare la formazione di una cortina unitaria lungo la ex. S.s. Varesina, localizzata a distanza tale da consentire la realizzazione di un controviale alberato. Gli edifici, pur considerata la specificità delle diverse destinazioni d'uso, dovranno dar luogo ad una percezione d'insieme quanto più possibile unitaria. <i>Aree a parcheggio interne</i> Tutte le aree a parcheggio, pertinenziali o di uso pubblico, dovranno essere dotate di filari arborei a separazione dei diversi stalli, in ragione di un esemplare ogni tre posti auto. Il sesto d'impianto degli esemplari arborei non potrà essere inferiore a cm 10 di diametro del tronco misurato a m 1,00 da terra.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	
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.
12	<i>Altre direttive</i>	L'insediamento di attività economiche del settore secondario (attività manifatturiere), è consentita esclusivamente nel caso in cui le aziende insediate svolgano, orientativamente, le seguenti tipologie di attività: – attività manifatturiere in genere, con lavorazioni in loco di materie prime o semilavorati, con l'esclusione di attività di puro assemblaggio, – attività di ricerca e sviluppo scientifico e tecnologico finalizzate alla produzione di beni, – attività caratterizzate da impiego di alta tecnologia e di maestranze qualificate.

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>	In merito a quanto sopra, i competenti organi comunali hanno facoltà di esprimere gradimento ed accettazione: l'espressione del giudizio di gradimento e di accettazione è condizione necessaria per la promozione del Programma Integrato di Intervento. 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 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

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