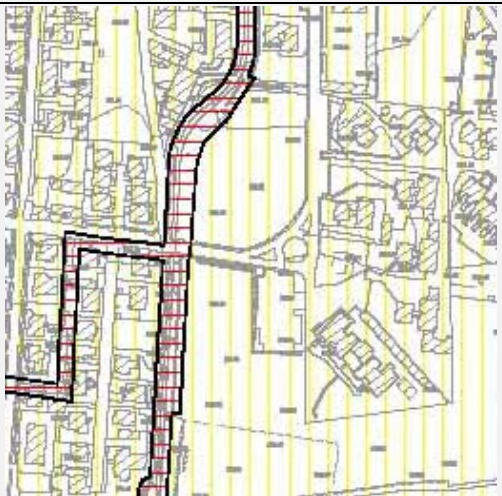


Direttiva 26		
Area di trasformazione AT11: via 11 febbraio – via Fanin		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un sistema verde urbano fruibile, dotato di orti, - tutela del mulino e del corpo idrico corrispondente, - completamento del sistema insediativo, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - Nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 17.300 di cui: - superficie a verde per la tutela ambientale: 60% - superficie edificabile: 40% La superficie a verde per la tutela ambientale dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9. Le aree corrispondenti alla <i>superficie a verde per la tutela ambientale</i>, ascritte al rango di Bene Comune, dovranno essere assoggettate a vincolo perpetuo di inedificabilità e servitù di mantenimento, mediante atto registrato e trascritto. Le aree corrispondenti alla <i>superficie a verde per la tutela ambientale</i>, di norma, permarranno di proprietà privata, a fronte di controvalore di monetizzazione da corrispondere al Comune, secondo parametri stabiliti mediante deliberazione di Giunta Comunale. E' facoltà del Comune procedere, previa verifica di sostenibilità economica dei costi di manutenzione e gestione, per effetto di quanto disposto dallo schema di convenzione dello strumento attuativo, all'acquisizione gratuita delle aree corrispondenti alla <i>superficie a verde per la tutela ambientale</i> (al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria comunque da cedere), in alternativa rispetto a quanto stabilito

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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

4	Diritti di edificabilità	dal precedente capoverso. L'Indice di edificabilità massimo If_{max} applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_p$ dove: <table><tr><td>If_{max} :</td><td>Indice di edificabilità massimo</td><td>0,37 mq/mq</td></tr><tr><td>DE :</td><td>Diritto edificatorio</td><td>0,30 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_p:</td><td>Diritto edificatorio di perequazione</td><td>0,07 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 11, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 11, punto 6, - realizzazione di una quota non inferiore al 30% 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 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 è obbligatoria, quantomeno in misura proporzionale alla slp complessiva. La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d'uso secondo le seguenti proporzioni: <table><tr><td>– Slp per residenza</td><td>max. 90%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie non commerciali</td><td>max. 30%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie commerciali</td><td>max. 30%</td></tr><tr><td>– Slp per attività di servizio</td><td>max. 30%</td></tr></table> E' facoltà del Consiglio Comunale consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.	If_{max} :	Indice di edificabilità massimo	0,37 mq/mq	DE :	Diritto edificatorio	0,30 mq/mq	DE_p :	Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq	– Slp per residenza	max. 90%	– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 30%	– Slp per attività terziarie commerciali	max. 30%	– Slp per attività di servizio	max. 30%
If_{max} :	Indice di edificabilità massimo	0,37 mq/mq																	
DE :	Diritto edificatorio	0,30 mq/mq																	
DE_p :	Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq																	
– Slp per residenza	max. 90%																		
– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 30%																		
– Slp per attività terziarie commerciali	max. 30%																		
– Slp per attività di servizio	max. 30%																		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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

5	Destinazioni d'uso	E' vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: 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	Fermo restando quanto stabilito in generale dal DdP 2012 per quanto attiene a vincoli e limitazioni, si applicano i seguenti parametri: <table><tr><td><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></td><td>m 5,00</td></tr><tr><td><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u></td><td>m 2,00</td></tr><tr><td><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u></td><td>m 7,00</td></tr><tr><td><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u></td><td>m 10,00</td></tr><tr><td><u>Superficie coperta: Sc</u></td><td>max 30%</td></tr><tr><td><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u></td><td>m 11,00</td></tr><tr><td><u>Superficie filtrante: Sfil</u></td><td>min. art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo</td></tr></table>	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	m 5,00	<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	m 2,00	<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	m 7,00	<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	m 10,00	<u>Superficie coperta: Sc</u>	max 30%	<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	m 11,00	<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	min. art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo
<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	m 5,00															
<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	m 2,00															
<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	m 7,00															
<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	m 10,00															
<u>Superficie coperta: Sc</u>	max 30%															
<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	m 11,00															
<u>Superficie filtrante: Sfil</u>	min. art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo															
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito 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 della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 27 settembre 2012, in materia di Contributo di Costruzione.														
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". Dovrà essere diramata dalla viabilità esistente mediante intersezione opportunamente strutturata (rotatoria o canalizzazioni) in corrispondenza di via Pasubio. <i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 35 mq di slp per uso residenziale: 1 posto auto ogni 50 mq di slp per uso commerciale: 1 posto auto ogni 100 mq di slp per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.														

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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>Aree a verde.</i> L'area a sud di via Pasubio dovrà essere attrezzata ad orti urbani, secondo tagli e organizzazione fondiaria da stabilirsi in accordo con i competenti organi comunali. Tra gli orti dovranno essere realizzate aree attrezzate per la sosta, lo svago, il tempo libero, accessibili mediante i medesimi percorsi lungo i quali saranno distribuiti gli appezzamenti ad orto. La gestione delle aree a verde sarà disciplinata per mezzo di stipula di apposita convenzione. <i>Tutela del mulino.</i> Il corpo idrico di alimentazione del mulino dovrà essere mantenuto, senza alterazione fisica dell'alveo.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi simili a quelli che caratterizzano le aree edificate nell'intorno. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> L'impianto morfologico dovrà risultare organico con il sistema delle aree a verde, fruibili in genere ed orticole, mediante percorsi integrati, che possano distribuire tanto le aree orticole, tanto le funzioni insediate.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2012.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	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. Poiché l'area di trasformazione risulta prossima all'autostrada A4, 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.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Poiché non sono segnalate fonti di possibile inquinamento elettromagnetico in diretta relazione con l'area di trasformazione, non si applicano specifiche disposizioni, fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.
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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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

16	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. 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, secondo i disposti dello specifico regolamento comunale, se approvato. Le piantumazioni arboreo-arbustive dovranno essere realizzate esclusivamente mediante la messa a dimora di specie autoctone, così come definite secondo l'elenco di cui all'Allegato C "Specie utilizzabili nelle attività selviculturali" del Regolamento Regionale n 5, pubblicato sul BURL del 24/07/07. La realizzazione dei parcheggi di cui alla presente direttiva, è subordinata a progettazione ambientale, in particolare con il fine di determinare la dotazione arborea, con riferimento ai disposti di cui al precedente capoverso. L'illuminazione esterna dovranno essere realizzata mediante impiego di apparecchi illuminanti conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 17/2000 e dalla L.R. 38/2004.
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 2012.
18	<i>Strumento di attuazione</i>	Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 12 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 2012 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 Strategica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

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