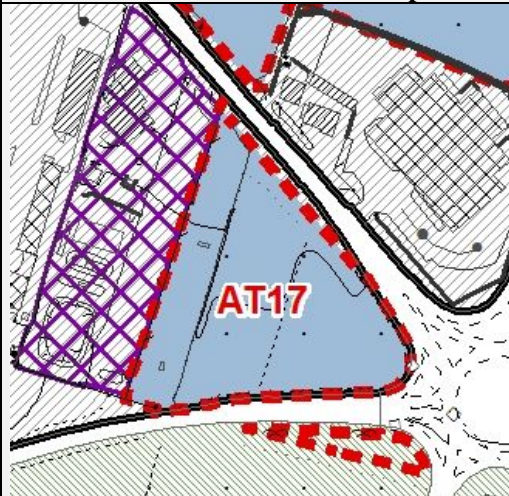


Direttiva 32		
Area di trasformazione AT17: sp 34 ovest		
		
Localizzazione ¹¹		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- completamento del sistema insediativo per le attività economiche.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 18.100¹¹ di cui: - superficie a verde per la tutela ambientale: 20% - superficie edificabile: 80% Esternamente al comparto, entro un perimetro rosso tratteggiato specificamente rappresentato sul documento DdP 21a.0, è identificata la superficie territoriale, parte del territorio in stato di naturalità utile ai fini dell'applicazione dei diritti edificatori di cui alla presente Direttiva, per la quale è fatto divieto di trasformazione.¹¹ 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

¹¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione 17 (prot. 2666) e osservazione n 60 (prot. 2994)

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

		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 cedersi), in alternativa rispetto a quanto stabilito dal precedente capoverso.									
4	Diritti di edificabilità	L’<i>Indice di edificabilità massimo</i> 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>1,10 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE :</td> <td>Diritto edificatorio</td> <td>1,00 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE_p:</td> <td>Diritto edificatorio di perequazione</td> <td>0,10 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. 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 specifica destinazioni d’uso secondo le seguenti proporzioni: – Slp per attività economiche max. 100% – Slp per attività commerciali max. 100% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 20% – Slp per attività di servizio max. 30% 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	1,10 mq/mq	DE :	Diritto edificatorio	1,00 mq/mq	DE_p :	Diritto edificatorio di perequazione	0,10 mq/mq
If_{max} :	Indice di edificabilità massimo	1,10 mq/mq									
DE :	Diritto edificatorio	1,00 mq/mq									
DE_p :	Diritto edificatorio di perequazione	0,10 mq/mq									
5	Destinazioni d’uso	E’ vietato l’insediamento delle seguenti destinazioni d’uso: Re: Residenziale Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta 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:									

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

		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
		Superficie coperta: Sc	max 60%
		Altezza massima degli edifici: Hmax	m 13,00
		Superficie filtrante: Sfil	min. art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo
		(*) ferme restando le distanze dettate dal Codice della Strada e dal corrispondente regolamento di attuazione.	
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 13.	
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.	
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità di accesso Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente mediante corsie di accelerazione e decelerazione, con innesti esclusivamente in mano destra alla massima distanza possibile dalla rotatoria. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 50 mq di slp per uso commerciale: 1 posto auto ogni 100 mq di slp per uso terziario: 1 posto auto ogni 200 mq di slp per uso produttivo: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti lungo la viabilità di accesso e disimpegno del comparto.	
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici Nessuna indicazione. Caratteri morfologici dell'insediamento Nessuna indicazione.	
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,	

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

		secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell'8/03/2002. Poiché l'area di trasformazione risulta interessata dalla viabilità principale, 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	Direttive in materia di salubrità dei suoli	Nessuna.
14	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	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	Direttive in materia di viabilità e traffico	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	Direttive in materia di ciclo delle acque	I progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) recupero delle acque utilizzate qualora non soggette a ciclo di trasformazione (in particolare le condense di condizionamento e di raffreddamento nei cicli di lavorazione); b) contenimento dell'estensione delle aree soggette a dilavamento (piazzali) e accumulo delle acque di prima pioggia (ove ne sussista l'obbligo di raccolta ai sensi del Regolamento Regionale n.4/2006) in bacini di capacità specifica pari a 50 mc per ettaro impermeabile; c) scarico delle acque di prima pioggia non prima di 48 ore dal termine dell'evento meteorico e in orario notturno; d) qualora vi sia l'impossibilità tecnico-amministrativa di disperdere le acque di seconda pioggia in sottosuolo piuttosto che di colletterle in corso d'acqua superficiale, dovendo ricorrere al conferimento in pubblica fognatura, è fatto obbligo di realizzare vasche volano a cura e spese del soggetto privato, le cui caratteristiche siano tali da limitare l'apporto in fognatura di tale carico durante l'evento meteorico; E' in ogni caso fatto divieto di insediare attività economiche che, nonostante l'ottemperamento ai disposti di cui alle precedenti lett. da a) a d), comportino uno scarico in pubblica fognatura pari o superiore a 1l/sec. per ettaro di superficie. Per tali aree è fatto obbligo: Preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, è fatto obbligo di acquisire specifico parere di compatibilità del progetto di fognatura interna rispetto ai requisiti stabiliti dal presente comma. Preventivamente al rilascio del certificato di agibilità, è fatto

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

17	Altre direttive	obbligo di trascrivere e registrare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, specifico atto unilaterale di vincolo relativo al divieto di scarico in pubblica fognatura pari o superiore a 1l/sec. per ettaro. Qualora fosse previsto l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie: Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) si applicano i disposti degli atti di normativi di seguito richiamati (e s.m.i.) – DLgs 31 marzo 1998 n° 114, – Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, – D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale. In ragione di quanto sopra lo strumento di attuazione dovrà essere dotato degli specifici studi in materia di commercio e di viabilità espressamente previsti dalle norme sopra richiamate. 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.
----	-----------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp DOCUMENTO DI PIANO 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

18	<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.
19	<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