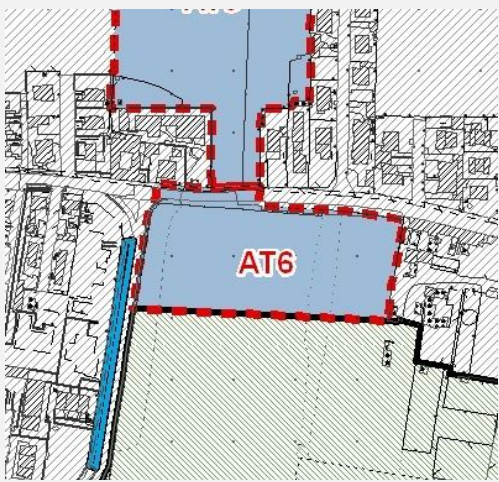


Direttiva 21		
Area di trasformazione AT6: via Turati sud		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di una polarità intermedia di riferimento tra Arluno e Rogorotto, - completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente di carattere terziario e commerciale.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - pieno rispetto di norme e regolamenti in materia di aziende insalubri aventi relazione con l'area di trasformazione.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 13.700 di cui: - superficie a verde per la tutela ambientale: 40% - superficie edificabile: 60% 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>

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	(al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria comunque da cedersi), in alternativa rispetto a quanto stabilito dal precedente capoverso. L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE + DE_p$ dove: <table><tr><td>$I_{f_{max}}$:</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. 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: – Slp per attività terziarie non commerciali max. 50% – Slp per attività terziarie commerciali max. 90% – Slp per attività di servizio max. 50% E' facoltà del Consiglio Comunale consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.	$I_{f_{max}}$:	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
$I_{f_{max}}$:	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									
5	Destinazioni d'uso	E' vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti 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>Distanza minima dai confini: Dc</td><td>m 5,00</td></tr><tr><td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</td><td>m 2,00</td></tr></table>	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00					
Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00										
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00										

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 degli edifici dal ciglio stradale: Ds	m 7,00
		Distanza minima tra gli edifici: De	m 10,00
		Superficie coperta: Sc	max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax	m 11,00
		Superficie filtrante: Sfil	min. art. 3.2.3 Regolamento d'Igiene Tipo
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 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	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". Dovrà essere realizzata una viabilità principale di accesso diramata da via Turati, avente anche funzione di controviale, con intersezioni opportunamente strutturate (rotatoria o canalizzazioni). 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 I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in sottosuolo per almeno il 50% del totale; la localizzazione di parcheggi in soprassuolo dovrà assolvere alla funzione di aree per sosta breve; tali parcheggi dovranno risultare accessibili mediante il controviale. Aree a verde. Lungo via Turati dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo lineare, distribuito lungo il controviale. In corrispondenza dell'affaccio a sud dell'area di trasformazione AT5, su via Turati, dovrà essere realizzato un corridoio verde di connessione tra via Turati e le aree agricole a sud, attrezzato a parco e dotato di aree di sosta e spazi per il gioco ed il tempo libero. La gestione delle aree a verde sarà disciplinata per mezzo di stipula di apposita convenzione. Parte delle aree a verde dovrà essere collocata con il fine di attenuare le relazioni dirette tra diverse destinazioni d'uso, nonchè a ridefinire il margine urbano in funzione delle valenze paesaggistico-ambientali (nello specifico, le	

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

		aree agricole a sud dell'area di trasformazione).² Il varco esistente tra i due fronti edificati, posto all'estremo meridionale dell'area di trasformazione, dovrà essere mantenuto libero da edificazioni e piantumato nella sua interezza; dovrà essere prevista² una fascia arborea e arbustiva avente larghezza di almeno 20 m, con prevalente giacitura nord-sud, garantendo in tal modo la continuità ecologica.
10	Elementi progettuali di interesse privato	<i>Caratteri tipologici degli edifici</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti nell'intorno. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> L'impianto morfologico dovrà risultare ordinato secondo la direttrice di via Turati e del relativo controviale da realizzarsi; lungo tale asse si dovrà determinare un allineamento ordinato dei fronti degli edifici. Una quota di aree verdi, anche pertinenziali, dovrà essere localizzata con il fine di attenuare i processi di saldatura dei sistemi insediativi. Il progetto dovrà valorizzare piazza De Gasperi e via Turati, quali percorsi e luoghi di interesse paesaggistico.
11	Direttive in materia di geologia	Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2012.
12	Direttive in materia di acustica	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.
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	Altre direttive	Qualora fosse previsto l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie:

² Modifica effettuata a seguito della controdeduzioni al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano.

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

		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.
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

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

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