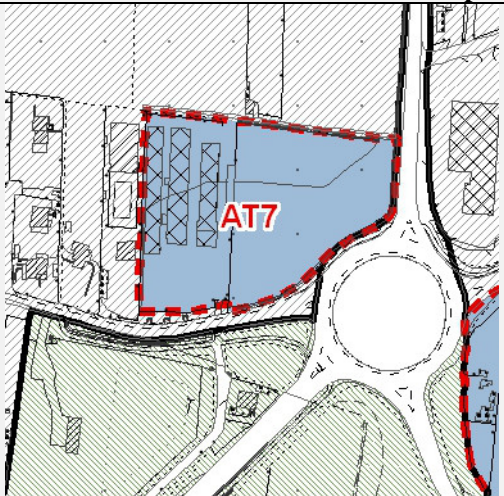


Direttiva 22		
Area di trasformazione AT7: strada per Rogorotto – via A. da Giussano		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
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 17.400 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> (al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria comunque da cedere), in alternativa rispetto a quanto stabilito dal precedente capoverso.

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	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	<i>Destinazioni d'uso</i>	E' vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ag: Agricola
6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Fermo restando quanto stabilito in generale dal DdP 2012 per quanto attiene a vincoli e limitazioni, si applicano i seguenti parametri: <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 (*) 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 sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, limitatamente alle aree non edificate antecedentemente all'avvio del procedimento per l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva, 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>	<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 realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente alla massima distanza possibile dalla rotatoria esistente. <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

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

		ogni 100 mq di slp per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in prossimità delle destinazioni d'uso maggiormente attrattive e, in generale, dovranno essere distribuiti in modo tale da minimizzare le distanze rispetto alle funzioni insediate. I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. <i>Aree a verde.</i> Le aree dislocate lungo la viabilità principale, per una larghezza non inferiore a quanto necessario per il conseguimento delle superfici a verde e servizi di cui al precedente punto 3, al netto dei parcheggi pubblici, dovranno essere sistemate a verde fruibile, dotato di alberature, aree per lo svago e il tempo libero, percorsi. I caratteri vegetazionali delle aree a verde dovranno essere tali da determinare, nel contempo, l'attenuazione dei rumori generati dalla viabilità esistente. 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; in particolare una porzione delle aree a verde dovrà essere interposta tra le porzioni utilizzate per scopi insediativi e l'adiacente area industriale ad est.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco aventi altezze coerenti con quelle dell'intorno. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> L'impianto morfologico dovrà risultare ordinato nel rispetto della maglia stradale di progetto; la dislocazione degli edifici dovrà determinare la massimizzazione della distanza di questi rispetto alla viabilità esistente. 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	<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 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.

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

13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	E' fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.: detta condizione si applica anche per le attività agricole preesistenti, pertanto le aree ad esse corrispondenti potranno essere utilizzate esclusivamente a seguito dell'effettuazione delle necessarie bonifiche.
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. È fatto obbligo di prevedere, in fase attuativa, il mantenimento di una fascia di rispetto pari a 20 m in corrispondenza della rotatoria esistente.³
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

³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzioni al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano.