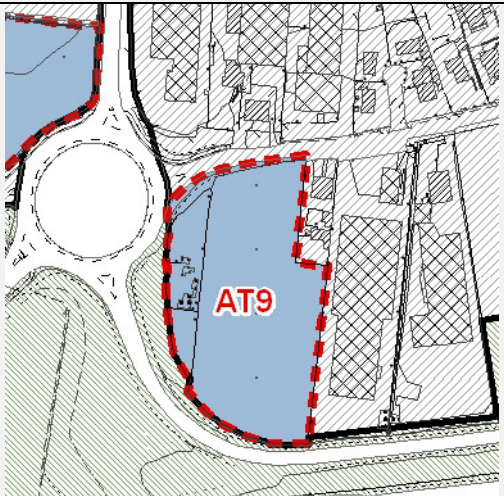


Direttiva 24		
Area di trasformazione AT9: via Santa Caterina da Siena		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento qualificato per attività economiche non commerciali.
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 15.800 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. 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 terziarie non commerciali max. 90% – 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	0,37 mq/mq	DE :	Diritto edificatorio	0,30 mq/mq	DE_p :	Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq
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									
5	Destinazioni d'uso	E' vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi 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: <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><tr><td>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds (*)</td><td>m 7,00</td></tr></table>	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr (*)	m 2,00	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds (*)	m 7,00			
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										

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 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
		(*) 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 precedentemente 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>	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 di accesso diramata da via S. Caterina 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 100 mq di slp per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in sottosuolo per almeno il 50% del totale. I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. Aree a verde. Lungo via S. Caterina dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo lineare, integrato con la viabilità di circolazione interna, quest'ultima conformata quale controviale di via S. Caterina. Il parco lineare dovrà essere attrezzato con alberature, la cui disposizione dovrà risultare armonica rispetto all'impianto generale dell'insediamento. La gestione delle aree a verde sarà disciplinata per mezzo di stipula di apposita convenzione.

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

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti immediatamente ad est. In alternativa è ammessa la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, pur articolato in volumi di sagoma e sedime variabili. Caratteri morfologici dell'insediamento L'impianto morfologico dovrà risultare significativo rispetto alla viabilità principale di transito (via S. Caterina), pur con articolazioni planivolumetriche derivanti dalla specificità funzionale della costruzione. L'intervento dovrà determinare la formazione di un margine strutturato dell'insediamento verso nord, in ragione del rapporto diretto con il territorio naturale.
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.
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.
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

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

		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.⁶
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

⁶ Modifica effettuata a seguito della controdeduzioni al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano.