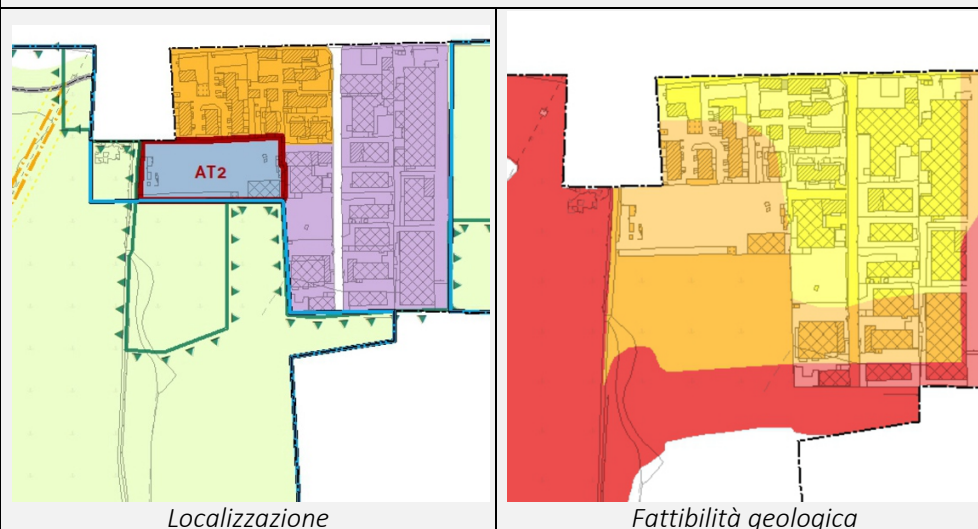


Direttiva 17

Area di trasformazione AT2: c.na Crivella



1	Obiettivi della trasformazione	L'attuazione è finalizzata al compimento dei seguenti obiettivi: – realizzare un brano urbano significativamente strutturato sulla base di un mix sociale e di destinazioni d'uso tipico del centro urbano, – realizzare un quartiere residenziale integrato con funzioni di supporto collettivo e integrato con il PLIS delle Cave, – realizzare servizi di prossimità per l'accesso e la fruizione del PLIS delle Cave.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – antecedentemente all'avvio delle procedure urbanistiche per l'attuazione delle previsioni, il soggetto proponente, direttamente o per tramite di un gestore, dovrà sottoscrivere uno specifico Accordo di Programma (o atto equipollente) con il Comune di Vimodrone, finalizzato all'identificazione dei contenuti sociali dell'iniziativa, alla definizione delle caratteristiche dell'offerta abitativa e di servizio, alle caratteristiche del mix sociale che dovrà essere costituito per effetto dell'iniziativa, per effetto dell'associazione di diversi requisiti innovativi che, in termini di condizione necessaria, dovranno corrispondere ai principi di riferimento tratteggiati al successivo punto 9 della presente direttiva; – costituire idonee garanzie economiche e finanziarie per la gestione dell'iniziativa, preventivamente all'avvio delle procedure urbanistiche.
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 8.400 di cui indicativamente: – superficie fondiaria edificabile: mq 6.400 – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 2.000



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

4	Diritti di edificabilità	Il <i>Diritto Edificatorio</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $DE = 0,80 \text{ mq/mq}$ L'<i>Indice di Edificabilità massimo</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $If_{\max} = DE + \sum f_{i(n)} \times DE$ dove: - DE corrisponde al <i>Diritto edificatorio</i>, così come sopra definito; - $\sum f_{i(n)}$ corrisponde al fattore incrementale del 30% conseguibile esclusivamente per effetto del pieno adempimento delle condizioni di cui al punto 2 precedente, sulla base dei requisiti di cui al punto 10 successivo. L'applicazione del <i>Diritto Edificatorio DE</i> e dell'<i>Indice di Edificabilità massimo If_{max}</i>, determinano la <i>Superficie Lorda (SL)</i> edificabile nell'area di trasformazione.
5	Categorie funzionali e destinazioni d'uso	Con riferimento all'art. 23ter del D.p.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammesse destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, - a-bis) turistico-ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale, con le seguenti limitazioni: - a) <i>residenziale</i>, limitatamente alle condizioni di mix sociale definite dall'Accordo di Programma di cui al punto 2 precedente, e alle funzioni minime di servizio da realizzare nell'insediamento secondo i requisiti di cui al successivo punto 10, - a-bis) <i>turistico-ricettiva</i>, limitatamente a forme di ospitalità di tipo non alberghiero, finalizzate a permanenze di breve e medio termine, nel rispetto delle tipologie previste dagli artt. 24, 27, 28 e 29 della Legge Regionale 1° ottobre 2015 n° 27, - b) <i>produttiva e direzionale</i>, limitatamente a spazi destinati ad attività di c.d. co-working, a disposizione privilegiata dei cittadini ivi residenti, - c) <i>commerciale</i>, limitatamente a esercizi di vicinato localizzati ai piani terra e ai piani interrati degli edifici e ad attività commerciali di tipo automatizzato (c.d. smart vendor machine, smart lokers) Ogni altra destinazione d'uso è vietata.



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

6	Indici e parametri di riferimento	<i>Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695</i> Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Indice di Copertura: SCOP 35% Altezza del Fronte m 14,00 Indice di Permeabilità IPF 20% <i>Indici e parametri definiti dal Piano delle Regole</i> 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 Le <i>Definizioni Tecniche Uniformi</i> e gli <i>Indici e parametri definiti dal Piano delle Regole</i> si applicano alla Superficie fondiaria complessiva del comparto
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'attuazione degli interventi è subordinata alla corresponsione di un contributo economico per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, il cui importo è determinato secondo le modalità di cui alla Direttiva 7, fermo restando il versamento del Contributo di Costruzione, determinato secondo legge. Il contributo economico di cui al precedente capoverso è stabilito dalla Convenzione dello strumento attuativo.
8	Qualifica degli interventi edilizi ai fini del regime del Contributo di Costruzione	Tutti gli interventi edilizi conseguenti all'approvazione dello strumento attuativo e alla stipula della relativa convenzione, per i fini del regime del Contributo di Costruzione, sono qualificati "nuova costruzione" ai sensi della lett. e) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i..
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Parcheggi pubblici o di uso pubblico</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: per SL categoria funzionale <i>a) residenziale</i> Superficie parcheggi pubblici = 20% x SL per SL categoria funzionale <i>a-bis) turistico-ricettiva</i> Superficie parcheggi pubblici = 10% x SL per SL categoria funzionale <i>b) produttiva e direzionale</i> Superficie parcheggi pubblici = 30% x SL per SL categoria funzionale <i>c) commerciale</i> Superficie parcheggi pubblici = 100% x SL I parcheggi dovranno essere asserviti all'uso pubblico, pur permanendo di proprietà privata. Ogni onere manutentivo



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

resterà in capo alla proprietà, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo.

È ammessa la monetizzazione di quota parte delle superfici a parcheggio in luogo dell'asservimento a uso pubblico⁵.

I parcheggi pubblici e di uso pubblico dovranno essere localizzati nel contesto della *superficie fondiaria edificabile*.

Sistemazioni a verde.

La *superficie fondiaria a verde e servizi*, dedotta la superficie a parcheggio, dovrà essere sistemata a verde pubblico, pertanto con cessione della proprietà al Comune di Vimodrone, e dotata di copertura arborea secondo le caratteristiche e le modalità del *Progetto ForestaMI*. La dotazione arborea dovrà essere estesa anche alle superfici a parcheggio, in ragione di almeno un esemplare arboreo ogni 4 posti auto; in ogni caso la dotazione arborea del parcheggio dovrà essere tale da garantire idoneo ombreggiamento delle superfici pavimentate, come da specifica dimostrazione di progetto.

Servizi specifici per il quartiere.

L'insediamento dovrà essere dotato dei seguenti *servizi specifici per il quartiere*:

- alloggi e spazi di lavoro per personale assistenziale a favore dei residenti (c.d. badante e baby sitter di condominio),
- spazi idonei per lo svolgimento di attività di c.d. micronido e doposcuola,
- spazi idonei per la vendita automatizzata di prodotti di prima necessità (c.d. smart vendor machine, smart lockers) e spazi per gruppi di acquisto solidali,
- aree di sosta per veicoli in *sharing* (autoveicoli, motoveicoli, biciclette), con particolare riguardo alla mobilità elettrica.

Le superfici utili destinate ai suddetti usi saranno qualificate nel novero dei *servizi di interesse generale*, pertanto tali superfici potranno essere escluse dalla verifica della Superficie Lorda SL.

Condizioni socioeconomiche minime.

L'insediamento dovrà rispondere alle seguenti condizioni socioeconomiche minime:

- istituire modelli di co-housing, che prevedano la condivisione di servizi generali quali tra gli altri cucina, lavanderia, laboratori per il fai da te, sale per pranzi e riunioni, spazi di incontro, biblioteche, zone verdi (giardini e orti urbani), organizzati in alloggi di vario taglio alternati anche a singole stanze,
- prevedere spazi di co-working, ad uso privilegiato per i residenti, la cui Superficie Lorda non potrà eccedere il 15% della Superficie Lorda destinata alla residenza,
- istituire forme organizzate di gestione del condominio secondo modalità proprie dei c.d. condomini solidali,



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

⁵ Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4381 del 19.02.2024

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	– favorire il mix di diverse classi di età, mediante la compresenza di popolazione studentesca, giovani coppie, individui anziani (ad esempio nella forma delle c.d. silver house). <i>Accessibilità: via Treves, via della Cava.</i> L'accessibilità dell'area di intervento dovrà essere garantita da via Treves e da via della Cava. <u>Via della Cava: caratteristiche</u> – carreggiata stradale con larghezza minima di m 8,50 – parterre lungo i due cigli avente larghezza minima di m 6,00 da adibire a percorsi pedonali, ciclabili, fasce piantumate, fossi del reticolo irriguo. Il tratto di via Cava riqualificato e dotato di parterre laterali dovrà estendersi fino al confine sud dell'area di trasformazione, affinché possa costituire l'accesso alle aree della cava Gaggiolo, così come individuate dal Piano dei Servizi <u>Via Treves: caratteristiche</u> La carreggiata dovrà essere riorganizzata e ripavimentata mediante soluzioni di moderazione del traffico (c.d. zona 30), con posti auto utilizzabili a favore degli immobili preesistenti. <i>Caratteri tipologici degli edifici.</i> Dovranno essere privilegiate le modalità di costruzione a basso impatto, ricorrendo a materiali e tecniche che possano minimizzare – il consumo di energia nella produzione delle costruzioni, – le distanze per il trasporto dei materiali, A tal fine l'Accordo di Programma preliminare per l'attivazione delle procedure urbanistiche di cui al precedente punto 2 dovrà identificare un protocollo internazionalmente riconosciuto per la qualificazione ecosostenibile dell'edilizia, quali tra gli altri "LEED", "BREEAM", "DECLARE". Il progetto dovrà favorire le forme aggregative, pertanto dovrà identificare spazi di relazione interni tali da distribuire gli spazi residenziali, le altre funzioni, gli spazi collettivi. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> Il nuovo insediamento dovrà essere caratterizzato da una matrice d'impianto coerente con la matrice degli edifici residenziali esistenti nelle aree a nord dell'area di trasformazione. <i>Le parti edificabili dovranno attestarsi lungo i margini nord e ovest, a ridosso del territorio urbanizzato; dovranno essere adottati tutti i criteri di mitigazione e corretto inserimento nel contesto paesistico, limitando al minimo il consumo di nuovo suolo.⁶</i>
----	--	---



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

⁶ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano

		<i>Procedure concorsuali.</i> E' auspicabile, ai fini della progettazione dell'insediamento, il ricorso a procedure concorsuali. A tal fine, l'Accordo di Programma propedeutico all'avvio delle procedure urbanistiche di cui al precedente punto 2, potrà stabilire le modalità di svolgimento di concorsi di idee e di concorsi di progettazione, banditi d'intesa tra i soggetti proponenti e il Comune di Vimodrone. Il ricorso a procedure concorsuali nei termini di cui al precedente capoverso, dà luogo all'applicazione di un incremento del 5% della Superficie Lorda determinata secondo i disposti di cui al punto 4 precedente.
11	Direttive in materia di geologia	L'area è soggetta alle limitazioni derivanti dalla classe di fattibilità geologica. Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: <u>Classe 3a</u> Comprende tutte le aree soggette a degrado ambientale di vario tipo, i cui terreni hanno subito rimaneggiamenti significativi con riporti di natura eterogenea poco o per nulla addensati, oltre alle aree in passato interessate da escavazioni di cava anche, in seguito, a tratti colmate con riporti vari di materiale, spesso di natura, spessore ed estensione ignota, che per lo spessore e per le scarse qualità meccaniche dovute alla eterogeneità e all'effetto del rimaneggiamento dei depositi antropici si presentano particolarmente sensibili all'instaurarsi di cedimenti di diverso genere. Le condizioni di moderata pericolosità geologica sono tali da non compromettere, né limitare, lo sviluppo urbanistico e edilizio delle aree e possono essere agevolmente superate attraverso l'esecuzione di preventive indagini geognostiche e ambientali e l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Pertanto, nella classe 3a devono essere applicate le seguenti norme: • Deve essere sempre attuato tutto quanto previsto per la Classe 2; • Deve essere sempre attuato quanto previsto dall'art. 1 Indagini Ambientali Preliminari, Titolo I - Norme di carattere generale. • Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3a le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle aree a PSL Z4a e Z2, le cui perimetrazioni comprendono totalmente la classe 3a.
12	Direttive in materia di invarianza idraulica	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 13, ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, il Documento Semplificato del



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

		Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica (in base a dati medi di superficie impermeabile), in via preliminare: <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni *: mc 533</i> <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni *: mc 173</i> * Come disposto dall'Allegato G al R.R. Invarianza I suddetti volumi dovranno essere contenuti e regimati esclusivamente mediante soluzioni tecniche naturalistiche, senza edificazione di vasche o simili, che potranno interessare anche – la superficie delle aree a parcheggio, – superficie fondiaria a verde e servizi. A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 13, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.
13	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.
14	Direttive in materia di salubrità dei suoli	È 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..
15	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: - nessuna.
16	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.
17	Altre direttive	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5, e altri commi ad esso correlati, dell'art. 11 della LGT.
18	Sviluppo temporale	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34