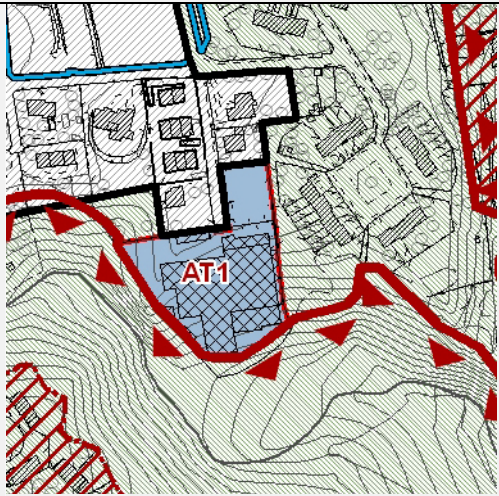
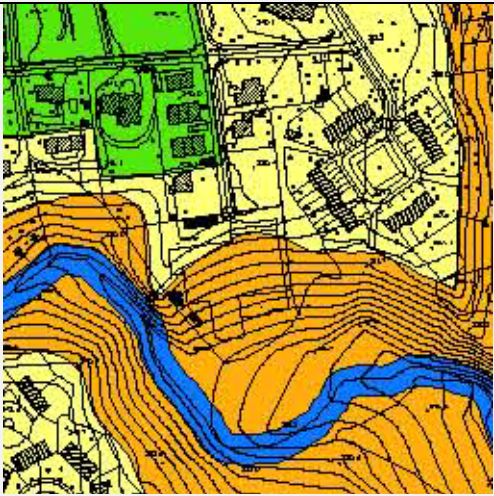


Direttiva 16											
Area di trasformazione AT1: via Buonarroti											
											
Localizzazione		Fattibilità geologica									
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato con il tessuto insediativo esistente, - realizzazione di aree a verde, prative e boschive, di mediazione con il territorio in stato di naturalità, - generazione di risorse per l'attuazione di previsioni del Piano dei Servizi.									
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - completa dismissione delle attività produttive esistenti, per un periodo non inferiore a sei mesi continuativi.									
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 8.100 di cui: - superficie fondiaria a verde e servizi: min. 25% - superficie fondiaria edificabile: max. 75% La superficie fondiaria a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.									
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = _DE + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>If_{max}</td><td>: Indice di edificabilità massimo</td><td>0,20 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE</td><td>: Diritto edificatorio</td><td>0,16 mq/mq</td></tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$</td><td>: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,04 mq/mq</td></tr> </table> E' fatta salva la slp esistente, qualora superiore al Diritto Edificatorio DE. Qualora la slp esistente risultasse superiore all'indice If_{max},	If_{max}	: Indice di edificabilità massimo	0,20 mq/mq	DE	: Diritto edificatorio	0,16 mq/mq	$DE_{p/c}$	: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,04 mq/mq
If_{max}	: Indice di edificabilità massimo	0,20 mq/mq									
DE	: Diritto edificatorio	0,16 mq/mq									
$DE_{p/c}$	: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,04 mq/mq									

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2011

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

		non si applicano i disposti di cui ai successivi paragrafi del presente comma. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria nel caso in cui la slp esistente risulti inferiore all'indice $I_{f_{max}}$.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
6	Indici e parametri di riferimento	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 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 25% Altezza massima degli edifici: Hmax m 7,50 Superficie filtrante: Sfil min 35%
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 14.
8	Compensazione ambientale	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, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2011

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna, diramata dalla viabilità esistente, dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”, e da consentire l’avvicinamento veicolare degli edifici per servizio, soccorso, carico scarico. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi pubblici dovranno essere diversificati e distribuiti con il fine di assolvere tanto alle necessità di sosta breve che di sosta di lungo periodo. I parcheggi dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni a verde. Il 30% dei parcheggi destinati al fabbisogno indotto dalle superfici ad uso terziario direzionale dovrà essere realizzato in sottosuolo. Verde pubblico. Dovrà essere esteso alla superficie fondiaria a verde e servizi, dedotta la superficie necessaria per la realizzazione di viabilità e parcheggi. Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti caratteristiche/condizioni: - formazione di aree a verde di margine, in rapporto diretto con il territorio naturale, dotate di elementi vegetali, percorsi ed attrezzature.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici Il tessuto edilizio dovrà risultare dall’aggregazione di tipi edilizi coerenti con la tipologia degli edifici residenziali che caratterizzano l’ambito territoriale T3 prossimale. Caratteri morfologici dell’insediamento In linea generale, i diversi tipi edilizi dovranno dar luogo ad un insieme organico nel quale gli edifici presentino elementi edilizi ed architettonici ricorrenti che ne consentono l’identificazione d’insieme. Sistemazioni esterne Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili, in diretta relazione con gli spazi pubblici. I caratteri architettonici e vegetazionali dovranno risultare coerenti con quelli delle aree a verde pubbliche contigue.
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 2011.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2011

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

12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Nessuna, fatte salve le norme di legge vigenti.
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.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Nessuna
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>	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. 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. È fatto obbligo di eseguire le verifiche necessarie al fine di valutare la capacità di assorbimento dell'impianto di depurazione esistente nei confronti dei nuovi carichi insediativi. In caso di comprovata inadeguatezza si dovrà provvedere al potenziamento dell'impianto.¹
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 2011.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2011

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

¹ Comma integrato a seguito del parere espresso da ARPA