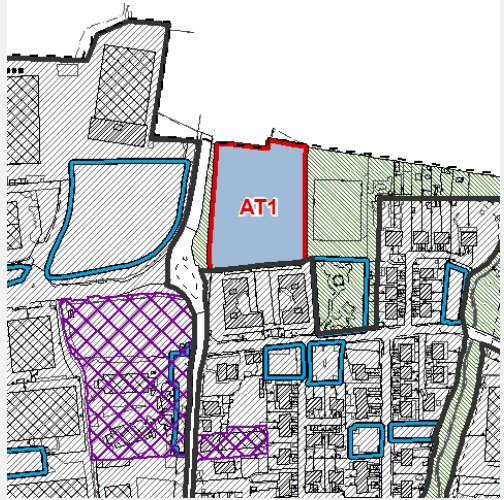
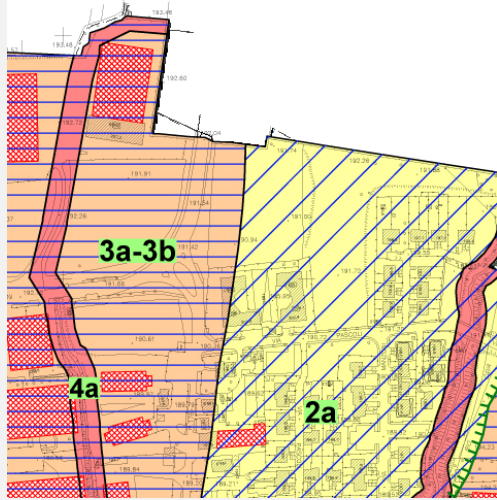


Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

Direttiva 16												
Area di trasformazione AT1												
												
Localizzazione		Fattibilità geologica										
1	Obiettivi della trasformazione	- ridefinizione del margine del tessuto edificato a nord - offerta di alloggi per fasce sociali deboli mediante iniziative di Edilizia Economica Popolare o edilizia convenzionata.										
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.490 Superficie territoriale a verde: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70%										
3	Diritti di edificabilità	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>0,33 mq/mq</td></tr><tr><td>DE</td><td>: Diritto edificatorio</td><td>0,26 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.		$I_{f_{max}}$	: Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq	DE	: Diritto edificatorio	0,26 mq/mq	DE_p	: Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq
$I_{f_{max}}$	: Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq										
DE	: Diritto edificatorio	0,26 mq/mq										
DE_p	: Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq										
4	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo o										

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva
5	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>: <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>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge <u>Superficie coperta: Sc</u> max 30% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 12,00 <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	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 12.
7	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i>.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

		- sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - macchie arboree d'alto fusto, con finalità di marcatura e separazione del margine urbanizzato, - sistemazione del suolo con fossi ed eventuali elementi vegetali isolati tale da rendere leggibili i codici del paesaggio individuati dagli elaborati d'analisi del Documento di Piano.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea, disposti con asse longitudinale in direzione nord-sud, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità 2 e in parte in zona con classe di fattibilità 3 (che comporta consistenti limitazioni, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa). Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2014.
11	<i>Direttive in materia di acustica</i>	L'attuazione è subordinata all'applicazione dei disposti di cui al DPR 142/2004 e alla L.r. 13/2001 in materia di clima e impatto acustico. 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. Ai fini della completa documentazione in materia di acustica si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica.
12	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

13	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Si segnala la presenza marginale di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: – elettrodotto. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
14	<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.
15	<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 L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione dello strumento attuativo. 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 consentiti. È fatto obbligo di eseguire le verifiche necessarie al fine di valutare la capacità di assorbimento delle reti acquedottistica e fognaria, nonché dell'impianto di depurazione esistente anche per i nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente Direttiva è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento delle reti e dell'impianto, a cura e spese del soggetto proponente.
16	<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 2014.

17	<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 2014 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