



COMUNE DI

BELLUSCO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2008-2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranchi
arch. Flora Martignon
arch. Paola Ramella

DdP 2008 DOCUMENTO DI PIANO

A P P R O V A Z I O N E

**DdP22.0 DIRETTIVE PER IL GOVERNO
DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

**Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA- società svizzera ingegneri
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1213

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BELLUSCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Irene Maria Colombo
Sindaco

Giovanni Battista Crespi
Vicesindaco - Assessore all'urbanistica

Elena Biella
Assessore alla pianificazione territoriale

Eugenio Alborghetti
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento delle prescrizioni espresse dalla Provincia di Milano in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP e delle valutazioni espresse nel parere ARPA.

A ciascuna modifica sono associati i riferimenti alla Deliberazione di Giunta Provinciale o al parere ARPA corrispondenti.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle rettifiche di errori materiali o ai chiarimenti apportati in sede di approvazione del PGT.

Le rettifiche e i chiarimenti apportati non alterano il significato e gli effetti applicativi delle disposizioni del piano così come adottate.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETÀ ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Bellusco.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

SOMMARIO

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Direttiva 1

Riferimenti legislativi

Direttiva 2

Struttura del Documento di Piano

Direttiva 3

Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2008"

Direttiva 4

Applicazione del "DdP 2008"

Direttiva 5

Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie

Direttiva 6

Criteri di interpretazione delle cartografie

Direttiva 7

Varianti al Documento di Piano

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 8

AT: aree di trasformazione

Direttiva 9

APT: aree di perequazione territoriale

Direttiva 10

AC: aree di compensazione

Direttiva 11

Strumenti di attuazione

Direttiva 12

Procedure di attuazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Direttiva 13

Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

Direttiva 14

Diritti edificatori

Direttiva 15

Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

Direttiva 16

Definizioni, indici, parametri

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

[Direttiva 16bis¹](#)

Criteri progettuali generali per le aree di margine

Direttiva 17

Area di trasformazione AT1

Direttiva 18

Area di trasformazione AT2

Direttiva 19

Area di trasformazione AT3

Direttiva 20

Area di trasformazione AT4

Direttiva 21

Area di trasformazione AT5

Direttiva 22

Area di trasformazione AT6

Direttiva 23

Area di trasformazione AT7

Direttiva 24

Area di trasformazione AT8

Direttiva 25

Area di trasformazione AT9

Direttiva 26

Area di trasformazione AT10

¹ Direttiva aggiunta per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Direttiva 27

Area di trasformazione AT11

Direttiva 28

Area di trasformazione AT12

Direttiva 29

Area di trasformazione AT13

Direttiva 30

Area di trasformazione AT14

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Direttiva 1		
Riferimenti legislativi		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il Documento di Piano è redatto in conformità con i disposti dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, detta "Legge per il Governo del Territorio".</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2008". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Documento di Piano" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>
3	<i>Correlazione con altri strumenti</i>	<p>L'impianto strategico del Documento di Piano è correlato con l'impianto prescrittivi e operativo degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Piano dei Servizi, - il Piano delle Regole. <p>L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento.</p>

Direttiva 2		
Struttura del Documento di Piano		
1	<i>Elaborati</i>	<p>Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:</p> <p><u>Sezione A: fondamenti del piano</u></p> <p>DdP 1.0 L'idea di territorio</p> <p>DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano</p> <p><u>Sezione B: inquadramento territoriale</u></p> <p>DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP</p> <p>DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali</p> <p>DdP 5a.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento</p> <p>DdP 5b.0 Infrastrutture di interesse regionale. Previsioni</p> <p>DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio area vasta</p> <p>DdP 6b.0 Sistema dei parchi locali</p> <p>DdP 7.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale</p> <p>DdP 8.0 Vincoli di tutela</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		DdP 9a.0 Catasto 1730 ca DdP 9b.0 Catasto 1860 ca DdP 9c.0 Analisi delle soglie storiche (1730-2005 ca) DdP 10.0 Uso dei suoli DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano DdP 11c.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio DdP 12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio DdP 14.0 Assetto generale dei servizi DdP 15.0 Sistema del verde e nuove aree per servizi DdP 16.0 Stato del territorio DdP 17.0 Invarianti per il governo del territorio
		<u>Sezione D: politiche, strategie, azioni del piano</u> DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto DdP 19.0 Area urbana e ambiti territoriali DdP 20.0 Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio DdP 21.0 Azioni di governo del territorio DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio DdP 23.0 Stima della potenzialità insediative
		<u>Sezione E: componente geologica</u> DdP 24.0 Componente geologica (*)
		(*) vari documenti enumerati 22.0 con subalterni letterali (a, b, c,)

<i>Direttiva 3</i>		
Effetti giuridici a seguito dell'adozione del “DdP 2008”		
1	<i>Effetti generali</i>	Il DdP 2008 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. “regime di salvaguardia” regolato dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291.

<i>Direttiva 4</i>		
Applicazione del “DdP 2008”		
1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2008, ai fini della diretta applicazione, determina: <ul style="list-style-type: none"> - il quadro conoscitivo del territorio, - le invarianti per il governo del territorio, - le politiche di governo del territorio, - le strategie di governo del territorio, - le azioni di governo del territorio, Le presenti <i>direttive</i> esprimono in sintesi i contenuti del piano e orientano la sua applicazione, integrando i contenuti sopra richiamati.
2	<i>Applicazione delle direttive</i>	Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p>Esse derivano da un livello conoscitivo del territorio di tipo generale e sintetico e rappresentano il tramite sintetico per correlare il quadro decisionale del piano (politiche-strategie-azioni) con il livello operativo (aree di trasformazione e programmazione integrata).</p> <p>Per effetto di tale natura delle direttive, queste si applicano in forma di <i>indirizzo tendenziale</i>, fatte salve le indicazioni di tipo numerico-quantitativo, la cui applicazione deve essere puntuale e rigorosa.</p>
3	<i>Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti</i>	<p>Il quadro conoscitivo e le invarianti del DdP 2008 costituiscono lo strumento per la valutazione degli effetti che le azioni inerenti le aree di trasformazione possono determinare.</p> <p>Il giudizio di positività e sostenibilità di una azione trasformativa del territorio dipende dal grado di coerenza con i valori territoriali espressi dal quadro conoscitivo.</p> <p>Ai casi in cui una azione trasformativa determinasse effetti non compatibili con le invarianti, corrisponderà un giudizio di negatività e non sostenibilità.</p>
4	<i>Impiego del quadro decisionale politiche-strategie-azioni</i>	<p>Tutte le scelte di natura progettuale ed operativa relative alle <i>aree di trasformazione</i> devono risultare coerenti e compatibili con il quadro decisionale costituito dalle</p> <ul style="list-style-type: none"> - politiche di governo del territorio, - strategie di governo del territorio, - azioni di governo del territorio. <p>Gli strumenti di programmazione integrata necessari per l'attuazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazioni provvedono alla verifica di coerenza delle scelte di natura progettuale ed operativa con il quadro decisionale del DdP 2008: la sussistenza della coerenza e della compatibilità sono condizione essenziale per la procedibilità degli interventi.</p>
5	<i>Specificazioni</i>	<p>La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o direttiva progettuale è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi stabiliti dalla norma.</p> <p>Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2008 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dalle commissioni comunali competenti), costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono carattere prescrittivo per il prosieguo dei procedimenti di programmazione integrata.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	<i>Altre fonti</i>	<p>L'attuazione di interventi inerenti le aree di trasformazione è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti</p> <ul style="list-style-type: none"> - del Piano dei Servizi - del Piano delle Regole - di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.
---	--------------------	---

Direttiva 5		
Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica delle direttive e delle cartografie del DdP 2008.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2008 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2008 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2008 stesso.

Direttiva 6		
Criteri di interpretazione delle cartografie		
1	<i>Criteri</i>	<p>L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni culturali a carattere permanente, <p>e assimilabili.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

2	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite suddetto si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del DdP 2008. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni cartografiche si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
---	-------------------	--

<i>Direttiva 7</i>		
Varianti al Documento di Piano		
1	<i>Definizione delle fattispecie</i>	<p>Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2008 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2008 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - definizione di assetti morfotopologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difforni dagli indirizzi espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte VII del presente documento, - adozione di Programmi Integrati di Intervento per i quali non sussistono le condizioni di coerenza e compatibilità con il quadro decisionale (politiche-strategie-azioni) del DdP 2008, - adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2008, - adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2008, <p>si rende necessaria l'adozione e l'approvazione di una variante al Documento di Piano, con le procedure di cui all'art. 13 della LGT.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Direttiva 8		
AT: aree di trasformazione		
1	<i>Definizione</i>	Le <i>Aree di Trasformazione</i> , indicate dal DdP 2008 mediante il documento “DdP 21.0 Azioni di governo del territorio”, corrispondono a siti per i quali risultano procedibili talune attività di trasformazione territoriale coerenti con i lineamenti politici e strategici del PGT, anche mediante applicazione di diritti edificatori.
2	<i>Rinvio</i>	Per le direttive in merito alla proposta, promozione e attuazione degli interventi indicati per le aree di trasformazione si rinvia alla Parte III seguente.

Direttiva 9		
APT: aree di perequazione territoriale		
1	<i>Strumenti</i>	Il DdP 2008, mediante il documento “DdP 21.0 Azioni di governo del territorio”, identifica le <i>Aree di perequazione territoriale</i> , intese quali siti di elevata importanza paesaggistica e ambientale, ritenuti patrimonio dell’intera comunità locale, e come tali oggetto di azione di tutela da parte del DdP 2008.
2	<i>Condizioni d’uso</i>	Le <i>Aree di Perequazione Territoriale</i> sono in condizioni di stato agricolo, con eccezionale presenza di copertura arborea. I caratteri di naturalità dell’area devono permanere anche a seguito dell’applicazione dei disposti della presente direttiva.
3	<i>Diritto edificatorio</i>	<p>Il DdP 2008, per le <i>Aree di Perequazione Territoriale</i>, indica un diritto edificatorio pari a:</p> <p style="text-align: center;">0,09 mq/mq²</p> <p>Il diritto edificatorio indicato per le <i>Aree di Perequazione Territoriale</i> non può dar luogo a edificazione all’interno delle <i>Aree di Perequazione Territoriale</i> medesime. Tale diritto potrà essere trasferito a favore delle <i>Aree di Trasformazione</i> di cui alla dir. 8 esclusivamente nel caso in cui tale possibilità risulti esplicitamente prevista dalle direttive specifiche attinenti ciascuna area di trasformazione.</p>
4	<i>Effetti</i>	<p>Il trasferimento dei diritti edificatori a favore di suoli compresi nelle Aree di Trasformazione determina il contestuale trasferimento della proprietà dell’area al Comune di Bellusco. Il Comune di Bellusco ha facoltà di destinare parte delle aree di cui al presente articolo alla realizzazione di servizi, pur con l’obiettivo di preservarne la naturalità.</p> <p>E’ nella facoltà del Comune di Bellusco disporre delle aree acquisite secondo differenti forme di conduzione (affitto, comodato e similari) con l’obiettivo primario di assicurare il mantenimento della condizione agricola del sito.</p>

² Parametro modificato per effetto della controdeduzione all’osservazione n° 42 (prot. 1630/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

<i>Direttiva 10</i>		
AC: aree di compensazione		
1	<i>Strumenti</i>	Il DdP 2008, mediante il documento “DdP 21.0 Azioni di governo del territorio”, identifica le <i>Aree di Compensazione</i> , intese quali siti di rilevante importanza paesaggistica e ambientale, la cui localizzazione è tale da consentire la maggior definizione dei rapporti di margine tra area urbana e territorio in stato di naturalità.
2	<i>Condizioni d'uso</i>	Le <i>Aree di Compensazione</i> sono in condizioni di stato agricolo, con eccezionale presenza di copertura arborea. I caratteri di naturalità dell'area devono permanere anche a seguito dell'applicazione dei disposti della presente direttiva.
3	<i>Diritto edificatorio</i>	Le <i>Aree di Compensazione</i> sono prive di diritti di edificabilità.
4	<i>Effetti</i>	L'attuazione delle direttive afferenti alle Aree di Trasformazione per le quali è espressamente dichiarata la correlazione con <i>Aree di Compensazione</i> , determina il contestuale trasferimento della proprietà dell'area di compensazione medesima al Comune di Bellusco. Il Comune di Bellusco ha facoltà di destinare parte delle aree di cui al presente articolo alla realizzazione di servizi, pur con l'obiettivo di preservarne la naturalità. E' nella facoltà del Comune di Bellusco disporre delle aree acquisite secondo differenti forme di conduzione (affitto, comodato e simili) con l'obiettivo primario di assicurare il mantenimento della condizione agricola del sito.

<i>Direttiva 11</i>		
Strumenti di attuazione		
1	<i>Strumenti</i>	Tutti gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2008, nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variante al Piano delle Regole coerentemente con le strategie dettate dal DdP 2008, sono assentibili previa approvazione di Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.
2	<i>Eccezioni</i>	Il comune, nel caso ricorrano le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - interventi di parziale attuazione di <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2008 scarsamente incidenti sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi, - interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> non previsti dal DdP 2008, riguardanti ambiti urbanizzati, in variante al Piano delle Regole, tuttavia scarsamente incidenti sulla morfotopologia urbana, sul sistema dei servizi e delle infrastrutture, può autorizzare il ricorso ad altri strumenti di pianificazione attuativa previsti dall'ordinamento vigente ai sensi dell'art. 12 della L.r. 12/2005.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

<i>Direttiva 12</i>		
Procedure di attuazione		
1	<i>Fasi</i>	L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi: <ul style="list-style-type: none"> - avvio del procedimento - istanza preliminare - negoziazione - proposta attuativa definitiva
2	<i>Avvio del procedimento</i>	I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile competente del Comune l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di pianificazione attuativa o programmazione integrata. In conseguenza di ciò gli uffici competenti del Comune rilasciano ai soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.
3	<i>Istanza preliminare</i>	I soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali una "Istanza Preliminare" di Programma Integrato di Intervento", o piano attuativo, finalizzata alla descrizione a carattere generale dell'iniziativa proposta, fornendo in forma sintetica tutti gli elementi previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161, affinché il comune possa esprimere una valutazione in merito.
4	<i>Negoziazione</i>	Valutata l'Istanza Preliminare di cui al punto 3, le parti interessate procederanno alla negoziazione dei contenuti del PII mediante il confronto dei seguenti fattori: <ul style="list-style-type: none"> - contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza Preliminare, - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - quadro economico della proposta, coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2008. In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Programma Integrato di Intervento, o piano attuativo, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta.
5	<i>Proposta attuativa definitiva</i>	A seguito della promozione del Programma Integrato di Intervento, i soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161. Il comune, a seguito del ricevimento della documentazione completa, dà corso alle necessarie procedure per l'istruttoria definitiva, per l'adozione e per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento.
6	<i>Regolamentazione delle procedure</i>	L'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è soggetta alle procedure di cui all'art. 92 della L.r. 12/2005. L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della L.r. 12/2005.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		Il comune può approvare uno specifico regolamento inerente le procedure di cui alla presente direttiva finalizzato in particolare alla definizione della cronologia delle fasi previste e delle modalità di valutazione.
--	--	--

Direttiva 13

Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

1	Specifiche	Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento, fin dalla fase dell'Istanza Preliminare, deve recare la verifica di sussistenza delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - stato di minima urbanizzazione del contesto, concernente la disamina degli impianti a rete esistenti e delle specifiche potenzialità di questi rispetto alle esigenze indotte dalla proposta; - parere di derogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.
2	Adeguamenti	Tutti gli adeguamenti degli impianti a rete che si rendessero necessari per il conseguimento delle condizioni di cui al precedente punto 1 sono a carico del soggetto proponente.

Direttiva 14

Diritti edificatori

1	Principi	I diritti edificatori sono stabiliti da ciascuna direttiva per le aree di trasformazione nel rispetto delle modalità di determinazione e del modello di equità assunto dal DdP 2008. I diritti edificatori sono espressi in termini di Superficie Lorda di Pavimento dai seguenti indici, da applicarsi alla sola "superficie urbanizzabile" ³ : <ul style="list-style-type: none"> - Diritto edificatorio equo, - Diritto edificatorio di progetto, - Diritto edificatorio derivante da perequazione.
2	Diritto edificatorio equo	E' stabilito in coerenza con le determinazioni del DdP 2008 e rappresenta il diritto di base riconosciuto alle aree urbanizzabili comprese nelle <i>aree di trasformazione</i> individuate sul documento DdP 21.0 Azioni di governo del territorio.
3	Diritto edificatorio di progetto	E' stabilito in coerenza con le determinazioni del DdP 2008 e rappresenta il diritto massimo attribuibile alle aree urbanizzabili comprese nelle <i>aree di trasformazione</i> individuate sul documento DdP 21.0 Azioni di governo del territorio, per effetto del trasferimento di quote di diritti in capo ad altre aree come indicato al punto seguente.
4	Diritto edificatorio derivante da perequazione	Corrisponde alla differenza tra il <i>diritto edificatorio di progetto</i> e il <i>diritto edificatorio equo</i> : tale quota di diritto risulta in capo

³ Precisazione a seguito di controdeduzione all'osservazione n° 6 (prot. 1306/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	Cogenza	<ul style="list-style-type: none"> - alle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi (in linea generale), - ad altre aree di trasformazione (qualora specificato dalla specifica direttiva). <p>Il trasferimento del <i>diritto edificatorio derivante da perequazione</i> è obbligatorio: le modalità di trasferimento sono definite nel rispetto del modello perequativo assunto dal DdP 2008 e in analogia delle disposizioni in materia del Piano dei Servizi.</p> <p>Il trasferimento del diritto edificatorio derivante da perequazione può essere effettuato mediante monetizzazione della corrispondente superficie di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi.⁴</p> <p>I diritti edificatori sanciti dalle specifiche direttive inerenti le <i>aree di trasformazione</i> non sono modificabili in assenza di variante al DdP 2008.</p>
---	---------	---

Direttiva 15		
Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione		
1	<i>Principi</i>	L'attuazione degli interventi ammessi nelle aree di trasformazione presuppone l'obbligatoria attuazione di talune previsioni del Piano dei Servizi.
2	<i>Quantificazione</i>	La quantificazione dei servizi da attuare per effetto della realizzazione delle previsioni relative a ciascuna area di trasformazione è determinata secondo il valore economico: il valore derivante dalla realizzazione delle attrezzature necessarie per l'attuazione dei servizi non potrà risultare inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati mediante il seguente modello.

MODELLO DI DETERMINAZIONE DEL QUADRO ECONOMICO DEL PII					
Riepilogo costi					
1	Costo dell'area	mq	x	€/mq	= €.....
2	Costruzione				€.....
2.1	Demolizioni-bonifiche				€.....
2.2	Superficie produttiva	mq	x	€/mq	= €.....
2.3	Superficie direzionale	mq	x	€/mq	= €.....
2.4	Superficie residenziale	mq	x	€/mq	= €.....
2.5	Superficie commerciale	mq	x	€/mq	= €.....
2.6	Altre S.L.P.	mq	x	€/mq	= €.....
2.7	Sistemazioni esterne	mq	x	€/mq	= €.....
2.8	Allacciamenti	mq	x	€/mq	= €.....
3	Spese tecniche				€.....

⁴ Precisazione per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	Oneri urb.		€.....
5	Contr. costo costr.		€.....
6	Oneri finanziari		€.....
7	Oneri gestione		€.....
8	TOTALE COSTI		€.....

Riepilogo ricavi					
9	Slp produttiva	mq	x	€mq	= €.....
10	Slp direzionale	mq	x	€mq	= €.....
11	Slp residenziale	mq	x	€mq	= €.....
12	Altre S.L.P.	mq	x	€mq	= €.....
13	Box	mq	x	€mq	= €.....
14	Posti auto coperti	mq	x	€mq	= €.....
15	Posti auto scoperti	mq	x	€mq	= €.....
16	TOTALE RICAVI				€.....

	utili				
9	Totale ricavi				€.....
10	Totale costi				€.....
	Utili				€.....
	Valore servizi	20%	x	utile	= €.....

Direttiva 16		
Definizioni, indici, parametri		
1	Riferimenti	Per la verifica di indici e parametri urbanistici e di tutela del paesaggio nel quadro delle proposte di Programmi Integrati di Intervento di applicano le definizioni e le modalità di calcolo stabilite dal Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

<u>Direttiva 16bis⁵</u>		
Criteri progettuali generali per le aree di margine		
1	<i>Disposizione generale</i>	Per quanto attiene alle aree di trasformazione che determinano la formazione di nuovi margini urbani, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra spazi aperti agricoli e boscati, nonché interessati dal PLIS del Rio Vallone, e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti (creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, inserimento paesistico-ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti, ecc.) anche in riferimento alle tipologie riportate nel Repertorio "B", allegato al PTCP della provincia di Milano (se vigente o applicabile a seguito dell'istituzione della Provincia di Monza e della Brianza).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

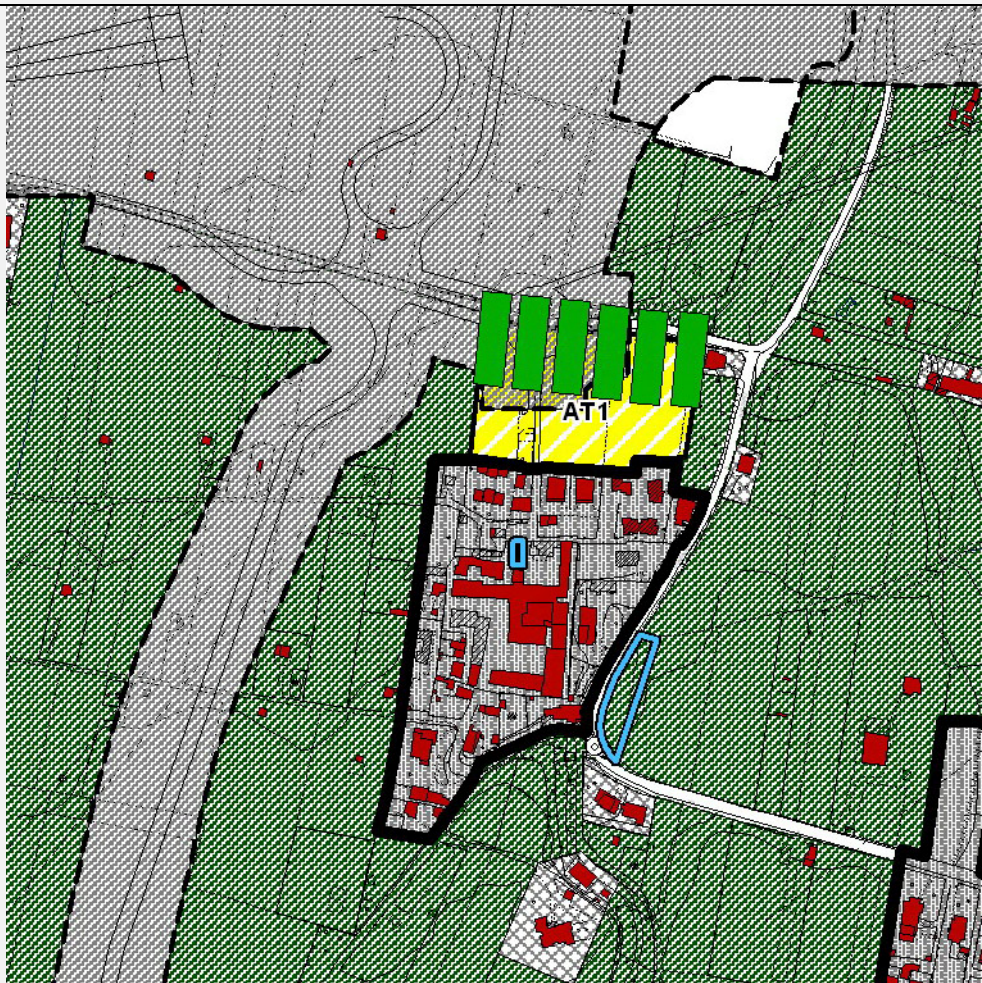
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁵ Direttiva aggiunta per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

Direttiva 17

Area di trasformazione AT1



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione del margine del tessuto edificato a nord della località S. Nazzaro - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano e di mitigazione delle nuove infrastrutture autostradali previste a nord.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 12.850</p> <p>Superficie territoriale a verde: 40%⁶</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 60%⁷</p>
3	Diritti di edificabilità	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> 0,20 mq/mq⁸</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,33 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,07 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere</p>

⁶ parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 23 (prot. 1560/09)

⁷ parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 23 (prot. 1560/09)

⁸ parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 23 (prot. 1560/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p>applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: <ul style="list-style-type: none"> 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).
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Cm Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p>
7	Indici e parametri di riferimento	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>(...)⁹</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00¹⁰</p>

⁹ Capoverso soppresso per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
		Superficie coperta: Sc max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
8	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	Non è richiesta la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione lungo il lato nord dell'area, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - sistemazione a macchie arboree d'alto fusto delle fasce di scarpa, con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde, - 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.
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea o a blocco, disposti in modo tale da generare sistemi a corte aperta, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci,

¹⁰ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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>Altre direttive</i>	<p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>In fase di proposta di PII è necessario provvedere alla valutazione del clima acustico, stante la vicinanza con lo svincolo autostradale.¹¹</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

¹¹ Integrazione per effetto del parere ARPA

<i>Direttiva 18</i>		
Area di trasformazione AT2¹²		

¹² Area di trasformazione stralciata per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 17 (prot. 1548/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

<i>Direttiva 19</i>		
Area di trasformazione AT3¹³		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

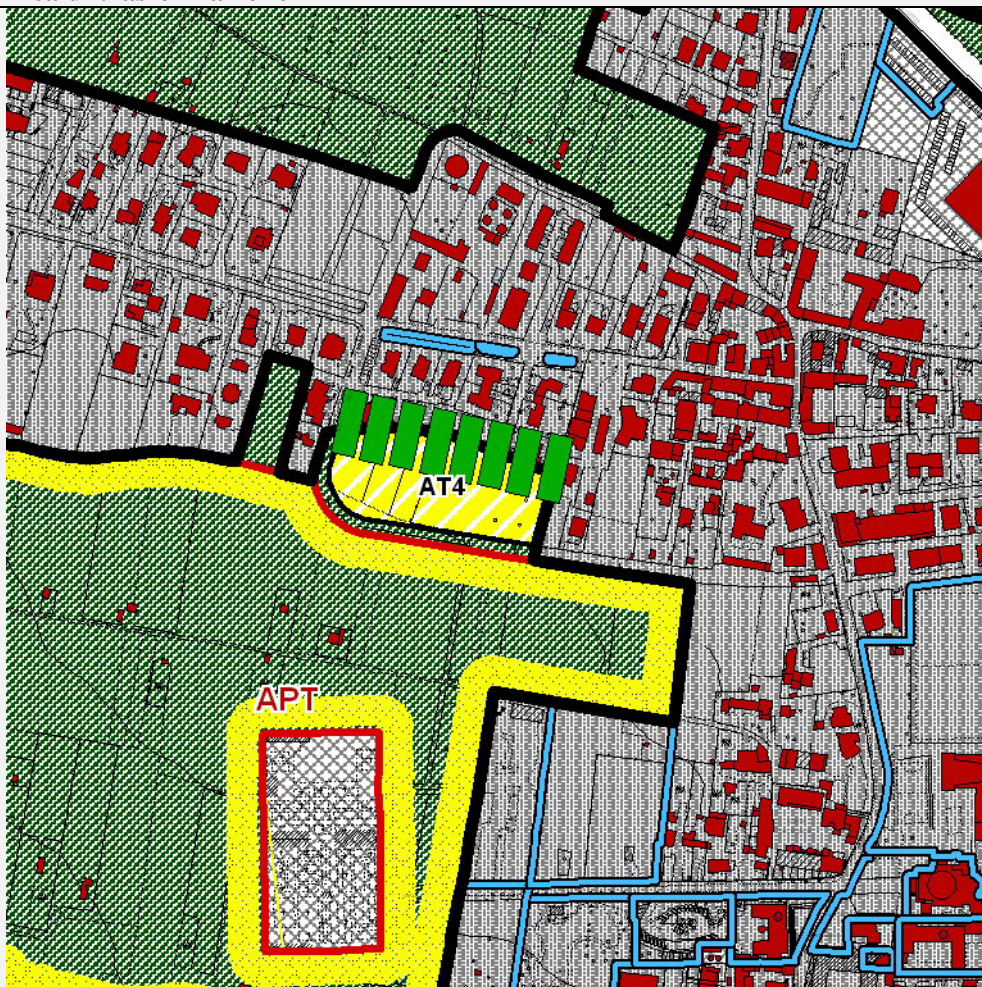
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

¹³ Area di trasformazione stralciata per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 22 (prot. 1559/09)

Direttiva 20

Area di trasformazione AT4



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - completamento del tessuto edificato a sud verso il territorio non edificato corrispondente alle “aree di perequazione territoriale”, - formazione di servizi a verde e parcheggio di zona, - miglioramento della viabilità locale.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 8.340</p> <p>Superficie territoriale a verde: 50%¹⁴</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 50%¹⁵</p>
3	Diritti di edificabilità	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> 0,13 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,33 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,07 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere</p>

¹⁴ Parametro modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 41 (prot. 1629/09), 49 (prot. 1644/09), 61 (prot. 1675/09)

¹⁵ Parametro modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 41 (prot. 1629/09), 49 (prot. 1644/09), 61 (prot. 1675/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		<p>applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: <ul style="list-style-type: none"> 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).
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Cm Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p>
7	Indici e parametri di riferimento	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p><u>(...)¹⁶</u></p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00¹⁷</p>

¹⁶ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
		Superficie coperta: Sc max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
8	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	Non è richiesta la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione lungo il lato nord dell'area, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - sistemazione a macchie arboree d'alto fusto delle fasce di scarpa, con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde, - 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. <p><i>Realizzazione di viabilità di collegamento</i> del comparto AT4 con l'esistente Corso Alpi, con riquadificazione di via dei Pini, avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - carreggiata min. m 6,00, - marciapiedi min. m 1,50,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

¹⁷ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<ul style="list-style-type: none"> - dotazione completa di infrastrutture in sottosuolo e illuminazione pubblica, - materiali e conformazione idonea per l'allestimento di una "zona 30". <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi presenti nel tessuto edilizio esistente a nord, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione, anche contestuale, della viabilità di margine del comparto AT4 (riqualificazione di via dei Pini), di collegamento con Corso Alpi</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

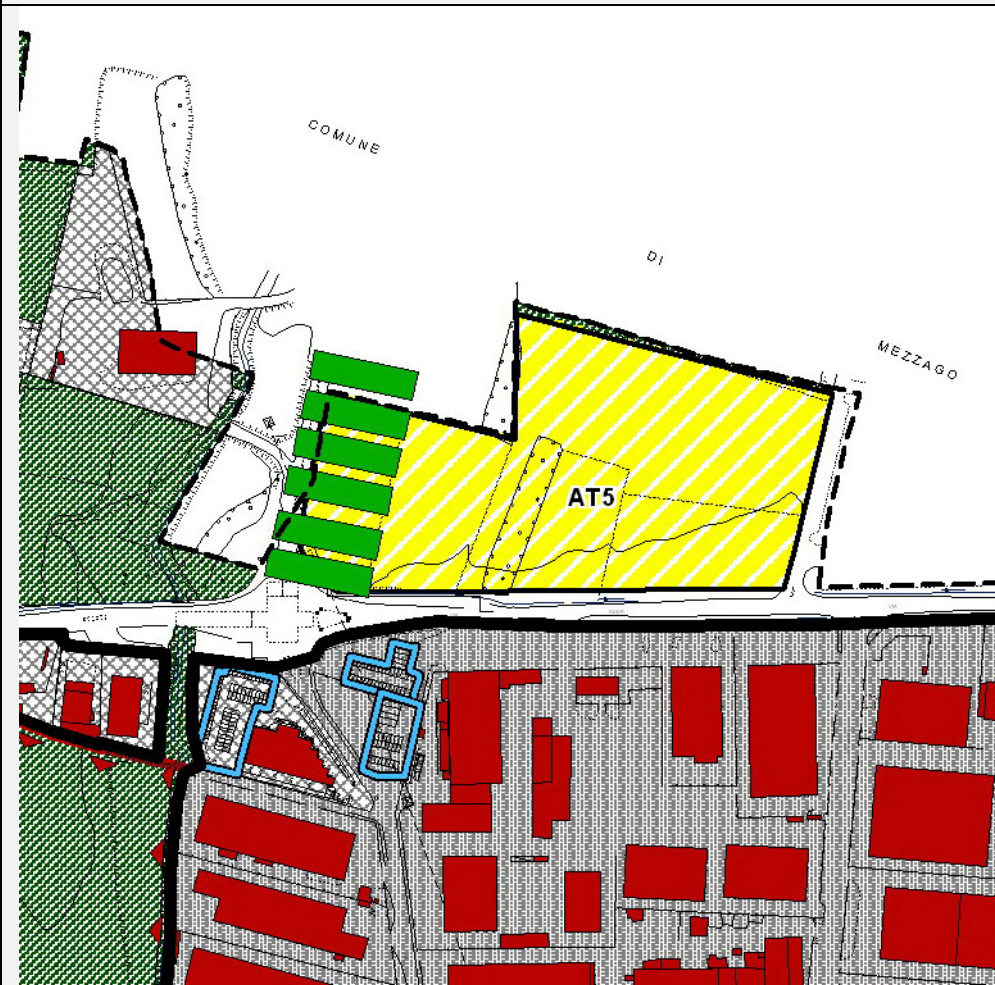
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

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

Direttiva 21

Area di trasformazione AT5



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - completamento della zona produttiva a est, - acquisizione di un compendio in stato di naturalità a nord del centro sportivo, per la tutela delle fasce di margine del tessuto edificato.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 46.260</p> <p>Superficie territoriale a verde: 0%¹⁸</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 100%¹⁹</p>
3	Diritti di edificabilità	<p>Diritto edificatorio equo 0,45 mq/mq</p> <p>Diritto edificatorio di progetto 0,54 mq/mq</p> <p>Diritto edificatorio derivante da perequazione 0,09 mq/mq²⁰</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione completa dell'area denominata AC5²¹

¹⁸ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

¹⁹ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

²⁰ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	Correlazione con aree di compensazione	Il conseguimento del diritto edificatorio, e dunque l'attuazione di quanto indicato dalla presente direttiva, è subordinato all'acquisizione alla proprietà pubblica delle <i>aree di compensazione</i> recanti il codice "AC5"; tali aree dovranno essere mantenute in stato di naturalità.
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	Nessuna.
6	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture
7	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> : Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 (...)²² Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00²³ Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 50% Altezza massima degli edifici: Hmax m 15,00 Superficie filtrante: Sfil min 15%
8	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 15.
9	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> .

²¹ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

²² Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

²³ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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 pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi pubblici</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata con convenzione d'uso pubblico, anche con gestione tariffata, - quantità minima pari al 20% della superficie lorda di pavimento prevista dall'intervento. <p><i>Sistemazione ambientale dello svincolo tra via del commercio e la sp. 2</i> mediante piantumazione delle aree di proprietà prospicienti e su eventuali altre aree a margine dell'area dello svincolo messe a disposizione dal Comune o dalla Provincia.</p>
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere confermati gli allineamenti e le giaciture degli insediamento esistenti a sud della sp. 2.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

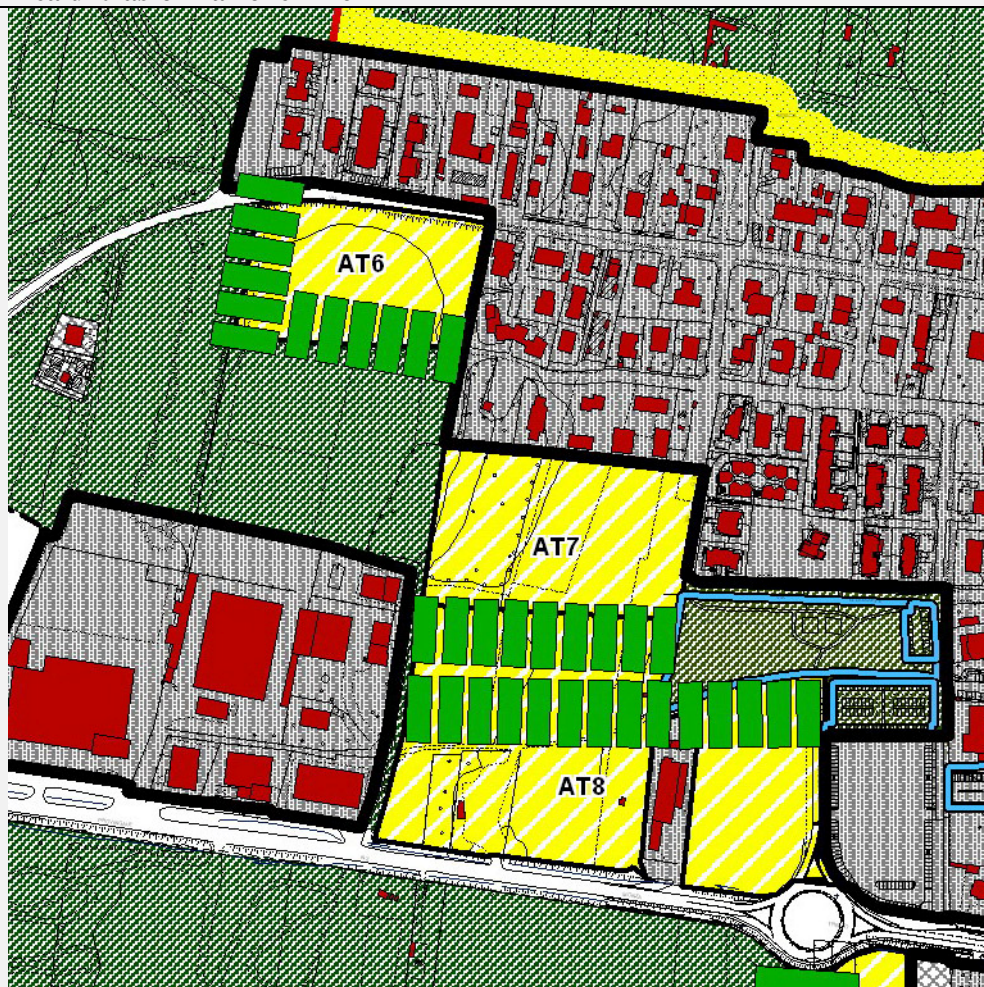
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

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

Direttiva 22

Area di trasformazione AT6



1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione del margine del tessuto edificato a sud di via Milano, - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano a sud e a ovest.
2	<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 13.780</p> <p>Superficie territoriale a verde: 50%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</p>
3	<i>Diritti di edificabilità</i>	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> 0,13 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,33 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,07 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p>- realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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).
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Cm Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p>
7	Indici e parametri di riferimento	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>(...)²⁴</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00²⁵</p> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p>

²⁴ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

²⁵ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
		Superficie coperta: Sc max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
8	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	Non è richiesta la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione lungo i lati sud e ovest dell'area, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - sistemazione a macchie arboree d'alto fusto delle fasce di margine, con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde, - 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 (se presenti).
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea con asse principale in direzione nord-sud (ortogonale alla strada pubblica a nord) o a blocco, disposti in modo tale da generare sistemi a corte aperta, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - sono auspicabili articolazioni volumetriche tali da migliorare le visuali e gli affacci, pur coerenti con

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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>Altre direttive</i>	<p>l'impianto morfotipologico generale,</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

Direttiva 23

Area di trasformazione AT7



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - completamento del tessuto edificato a sud-ovest, - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano a ovest e di interposizione rispetto alle aree destinate ad attività produttive esistenti a ovest.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 17.830²⁶</p> <p>Superficie territoriale a verde: 40%²⁷</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 60%²⁸</p>
3	Diritti di edificabilità	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> 0,20 mq/mq²⁹</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,33 mq/mq</p>

²⁶ parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 18 (prot. 1555/09)

²⁷ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09) e 59 (prot. 1672/09)

²⁸ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09) e 59 (prot. 1672/09)

²⁹ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09) e 59 (prot. 1672/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,07 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: <ul style="list-style-type: none"> 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).
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)</p> <p>Cm Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Ri: Ricettiva</p>
7	Indici e parametri di riferimento	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p><u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00</p> <p>(...)³⁰</p>

³⁰ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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 degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00³¹0
		Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
		Superficie coperta: Sc max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
8	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	Non è richiesta la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione prevalente lungo il lato sud, con ampiezza pari a quella dell'area verde pubblica a est, - costituzione di una fascia con vegetazione arborea a macchia in direzione nord-sud, lungo il confine ovest dell'area. - estensione totale pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - sistemazione a macchie arboree d'alto fusto con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde, - 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 (se presenti).

³¹ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p><i>Collegamento ciclopedonale tra l'area a verde pubblico esistente a est e via circonvallazione, avente le seguenti caratteristiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - tracciato compatibile con la corrispondente previsione del Piano dei Servizi, - larghezza m 3,00 carrabile per servizio e vigilanza.
11	Elementi progettuali di interesse privato	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi o palazzine con asse giacitura simile a quella del tessuto edilizio o a blocco, disposti in modo tale da generare sistemi a corte aperta, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - sono auspicabili articolazioni volumetriche tali da migliorare le visuali e gli affacci, pur coerenti con l'impianto morfotipologico generale, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
12	Altre direttive	<p>In fase di proposta di PII è necessario provvedere alla valutazione del clima acustico, stante la vicinanza di strada ad alta percorrenza.³²</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	Sviluppo temporale	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

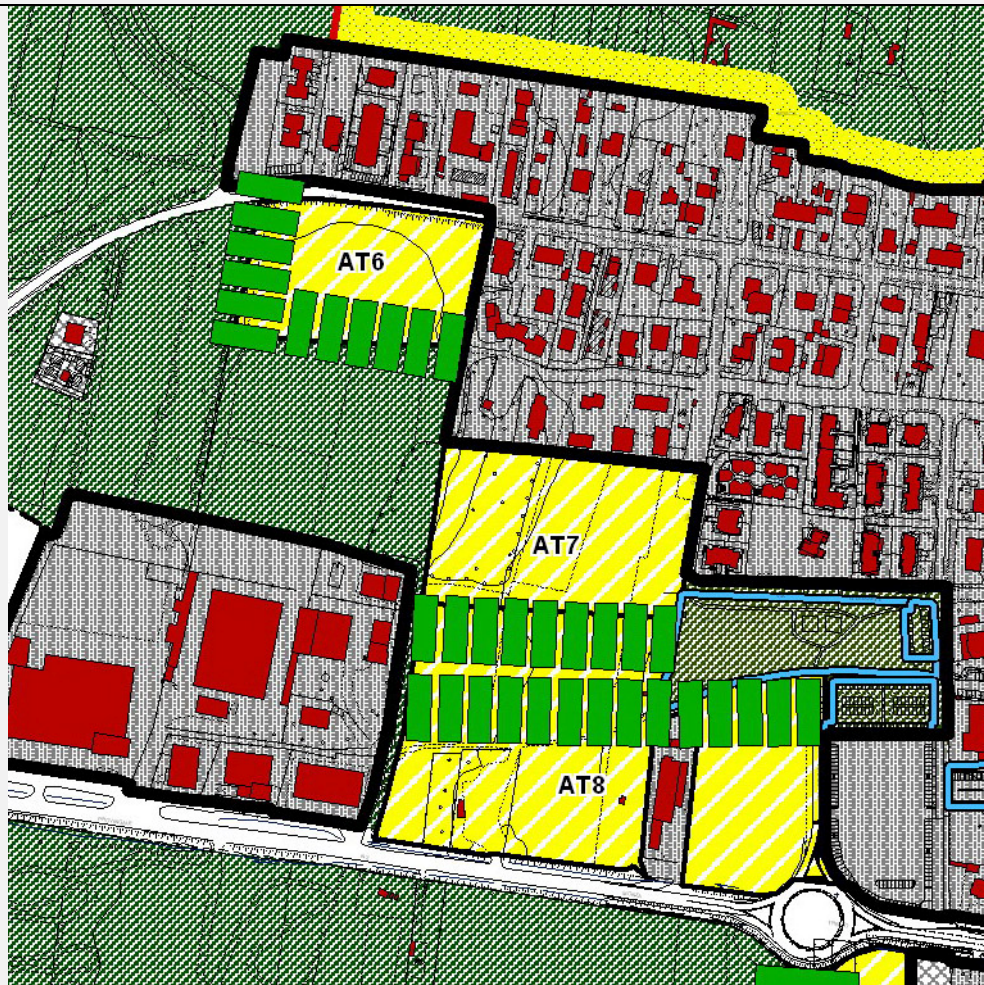
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

³² Integrazione per effetto del parere ARPA

Direttiva 24

Area di trasformazione AT8



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un polo integrato di eccellenza, con funzioni di interesse generale, residenza, commercio, direzionale, - completamento della viabilità locale con prosecuzione del controviale lungo la sp. 2, - collegamento ciclopedonale dell'area a verde esistente e nord est con l'area per insediamenti produttivi a ovest.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 39.890³³</p> <p>Superficie territoriale a verde: 20%³⁴</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 80%³⁵</p>

³³ parametro variato per effetto della controdeduzione alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09), n° 24 (prot. 1561/09), 60 (prot. 1674/09)

³⁴ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651), 60 (prot. 1674/09)

³⁵ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651), 60 (prot. 1674/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	<i>Diritti di edificabilità</i>	Diritto edificatorio equo 0,34 mq/mq³⁶
		Diritto edificatorio di progetto 0,54 mq/mq³⁷
		Diritto edificatorio derivante da perequazione 0,07 mq/mq
		<p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: <ul style="list-style-type: none"> 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).
4	<i>Correlazione con aree di compensazione</i>	Nessuna
5	<i>Correlazione con aree di perequazione territoriale</i>	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale³⁸ Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali (...)³⁹</p> <p>Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.</p> <p>La slp destinata a residenza non potrà superare il 33% della slp complessiva.</p>

³⁶ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651), 60 (prot. 1674/09)

³⁷ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651), 60 (prot. 1674/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

7	Indici e parametri di riferimento	<p>Qualora prevista, la destinazione d'uso Cm (commerciale, medie strutture di vendita), dovrà essere limitata ad una sola unità.</p> <p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>(...)⁴⁰</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00⁴¹</p> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p> <p>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge</p> <p>Superficie coperta: Sc max 30%</p> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50</p> <p>Superficie filtrante: Sfil min 30%</p>
8	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 15.
9	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa prevista, - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni mq di slp prevista destinata ad attività commerciali, - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali),

³⁸ Destinazione d'uso vietata per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651)

³⁹ Destinazione d'uso vietata soppressa per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 55 (prot. 1651)

⁴⁰ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

⁴¹ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<ul style="list-style-type: none"> - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata, - localizzazione in continuità con le aree a parcheggio esistenti a nord-est. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione prevalente lungo il lato nord, con estensione fino al tracciato esistente in prosecuzione del limite sud dell'area a verde esistente a nord-est, - estensione totale pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - sistemazione a macchie arboree d'alto fusto con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde, - 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 (se presenti). <p><i>Collegamento ciclopedonale tra l'area a verde pubblico esistente a nord-est e via circonvallazione</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - tracciato compatibile con la corrispondente previsione del Piano dei Servizi, - larghezza m 3,00 carrabile per servizio e vigilanza. <p><i>Controviale lungo la sp 2</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - calibro e caratteristiche similari a quelle del controviale esistente a est, - realizzazione di aree di parcheggio e di filare arboreo. <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere realizzato un insieme organico di edifici con tipologia a torre o a blocco, con caratteri architettonici di eccellenza, stante la posizione di elevata visibilità nella zona di accesso al centro del paese. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei, - eventuali spazi di tipo semiprivato destinati alla fruizione e all'accesso delle unità a piano terra dovranno essere prevalentemente a portico o analoghi.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>In fase di proposta di PII è necessario provvedere alla valutazione del clima acustico, stante la vicinanza di</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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>Sviluppo temporale</i>	<p>strada ad alta percorrenza.⁴²</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p> <p>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 2008.</p>
----	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

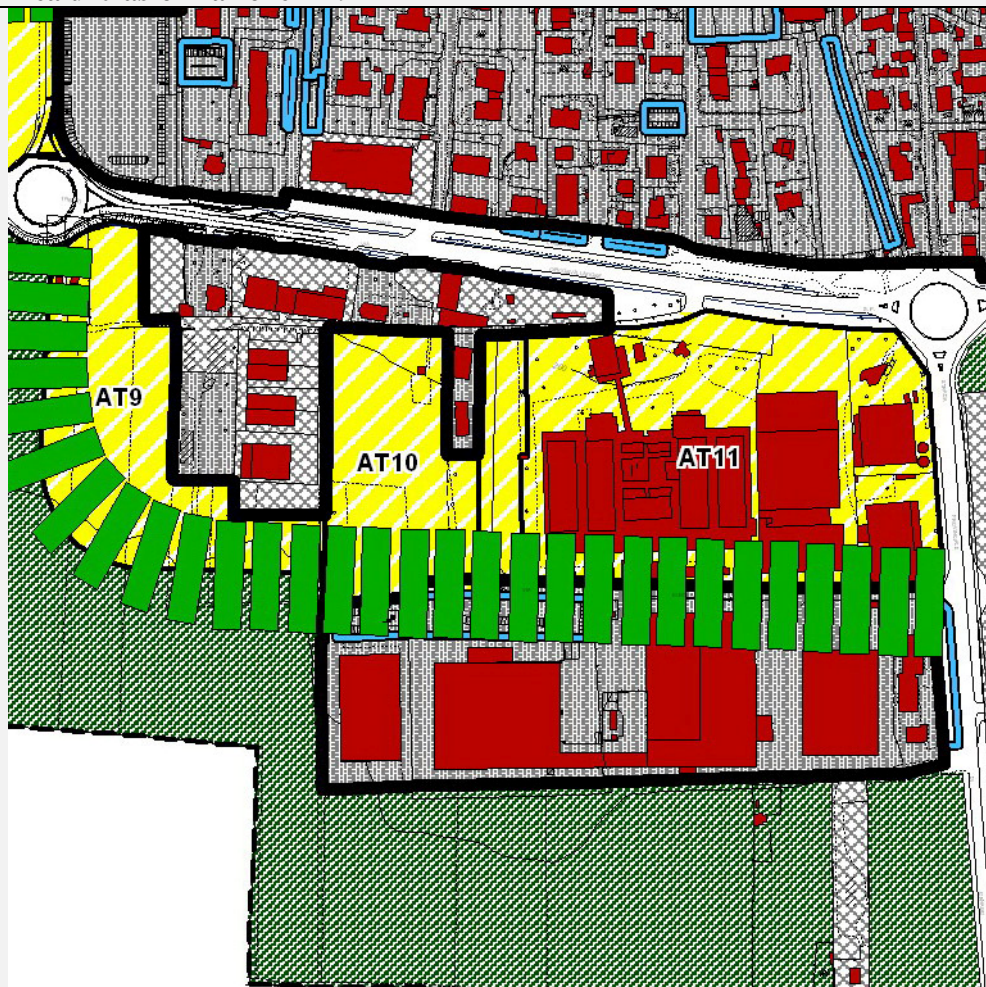
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁴² Integrazione per effetto del parere ARPA

Direttiva 25

Area di trasformazione AT9



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente dedicato ad attività direzionali, produttive e di servizio, - realizzazione del collegamento stradale tra il limite dell'area AT10 e la rotatoria esistente sulla sp. 2, - realizzazione di area attrezzata per la sosta di mezzi pesanti, dotata di servizi per la ristorazione, per la cura del corpo e per il tempo libero (obiettivo da ritenersi necessario e obbligatorio solo nel caso in cui non risulti possibile la realizzazione della medesima previsione in capo alle aree AT10 e AT11).
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 21.390</p> <p>Superficie territoriale a verde: 50%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</p>
3	Diritti di edificabilità	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> 0,34 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,54 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,07 mq/mq</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi.
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ra: Ricovero di autovetture</p> <p>Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.</p>
7	Indici e parametri di riferimento	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>(...)⁴³</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00⁴⁴</p> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p> <p>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge</p> <p>Superficie coperta: Sc max 50%</p> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax m 20,00</p> <p>Superficie filtrante: Sfil min 15%</p>
8	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

⁴³ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

⁴⁴ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 15.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni mq di slp prevista destinata ad attività commerciali, - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali), - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata, - accesso dalla viabilità di nuova realizzazione. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione prevalente lungo la strada di nuova realizzazione, - estensione totale pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - doppio filare d'alto fusto lungo la strada di nuova realizzazione. <p><i>Realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti</i>, da realizzarsi sotto le condizioni di cui al punto 1, ultimo alinea, avente le seguenti caratteristiche minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stalli per sosta autoarticolati aventi dimensioni di m 3,00 x 18,00, con adeguata area di manovra, - caratteristiche dei piazzali tali da poter essere utilizzati anche per scopi diversi (esposizioni, mercati, giochi e tempo libero) - formazione di diaframmi a verde (o con diversa soluzione architettonica) nelle porzioni di stallo corrispondenti alla cabina di guida, onde garantire adeguata privacy per gli addetti all'autotrasporto, - blocchi servizi igienici, divisi per sesso, dotati di docce, - locale o portico destinato alla somministrazione bevande e alimenti confezionati, anche mediante distributori automatici, - area relax all'aperto dotata di tavoli, panchine, alberatura, - relazione diretta con altre destinazioni d'uso previste nell'area di trasformazione.
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici, costituenti un aggregato caratterizzato da

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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>Altre direttive</i>	<p>unitarietà di linguaggio architettonico, dovranno presentare elementi architettonici di eccellenza, stante la posizione di elevata visibilità dalla sp. 2.</p> <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

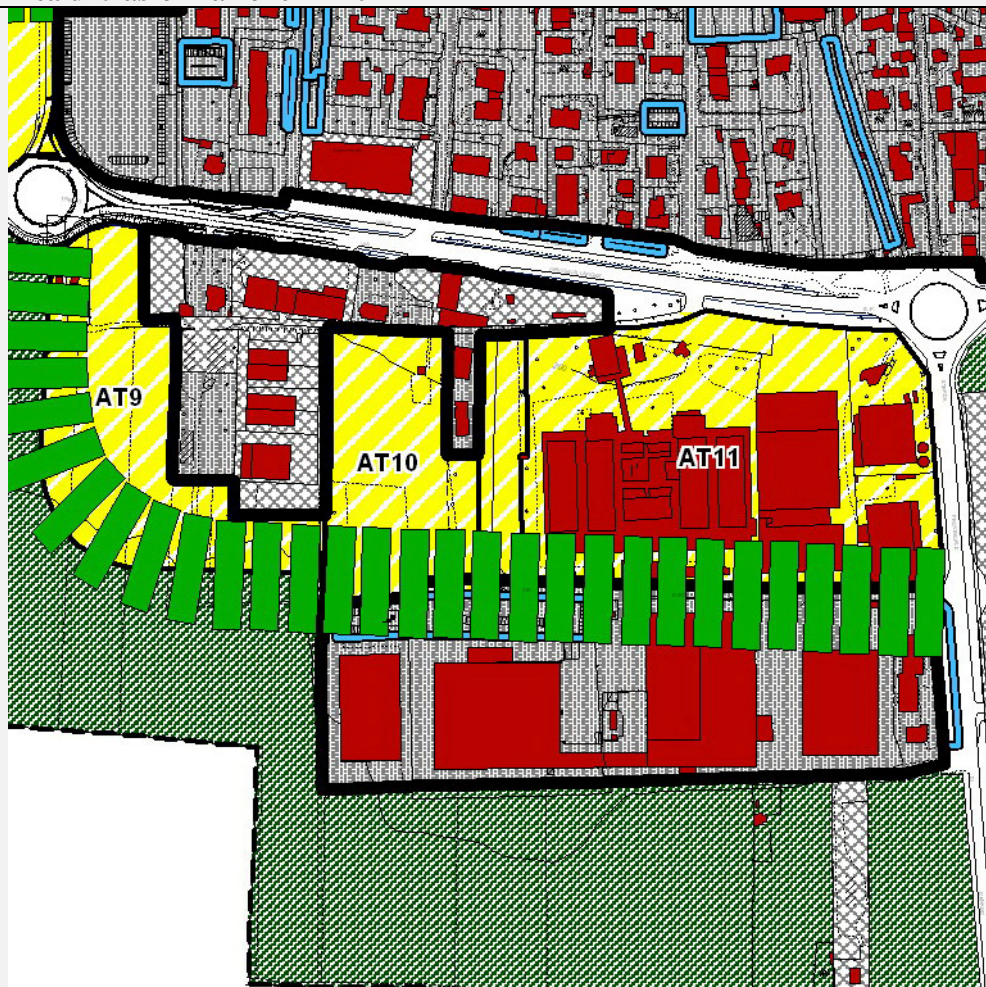
Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

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

Direttiva 26

Area di trasformazione AT10



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente dedicato ad attività produttive e di servizio, - realizzazione del collegamento stradale tra via Europa e il limite dell'area AT9, - realizzazione di area attrezzata per la sosta di mezzi pesanti, dotata di servizi per la ristorazione, per la cura del corpo e per il tempo libero (obiettivo da ritenersi necessario e obbligatorio solo nel caso in cui non risulti possibile la realizzazione della medesima previsione in capo alle aree AT9 e AT11).
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 16.180⁴⁵</p> <p>Superficie territoriale a verde: 20%⁴⁶</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 80%⁴⁷</p>

⁴⁵ Dato variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 54 (prot. 1650/09)

⁴⁶ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 54 (prot. 1650/09)

⁴⁷ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 54 (prot. 1650/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	Diritti di edificabilità	Diritto edificatorio equo	0,34 mq/mq
		Diritto edificatorio di progetto	0,54 mq/mq
		Diritto edificatorio derivante da perequazione	0,07 mq/mq
		Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi: - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi.	
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna	
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di Perequazione Territoriale, secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.	
6	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ra: Ricovero di autovetture Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.	
7	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola Superficie territoriale urbanizzabile: <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>(...)⁴⁸</u> <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 5,00 ⁴⁹ <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 50% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 20,00 <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 15%	

⁴⁸ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

8	<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 15.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali), - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata, - accesso dalla viabilità di nuova realizzazione. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione prevalente lungo la strada di nuova realizzazione e nelle fasce di interposizione rispetto alle aree confinanti aventi diversa destinazione d'uso (larghezza minima delle fasce di interposizione m 20,00), - estensione totale pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - doppio filare d'alto fusto lungo la strada di nuova realizzazione, - filari arborei, macchie arboree, lievi variazioni altimetriche, nelle fasce di interposizione tra le diverse destinazioni d'uso esistenti a confine. <p><i>Realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti</i>, da realizzarsi sotto le condizioni di cui al punto 1, ultimo alinea, avente le seguenti caratteristiche minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stalli per sosta autoarticolati aventi dimensioni di m 3,00 x 18,00, con adeguata area di manovra, - caratteristiche dei piazzali tali da poter essere utilizzati anche per scopi diversi (esposizioni, mercati, giochi e tempo libero) - formazione di diaframmi a verde (o con diversa soluzione architettonica) nelle porzioni di stallo corrispondenti alla cabina di guida, onde garantire adeguata privacy per gli

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

⁴⁹ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

		<p>addetti all'autotrasporto,</p> <ul style="list-style-type: none"> - blocchi servizi igienici, divisi per sesso, dotati di docce, - locale o portico destinato alla somministrazione bevande e alimenti confezionati, anche mediante distributori automatici, - area relax all'aperto dotata di tavoli, panchine, alberatura, - relazione diretta con altre destinazioni d'uso previste nell'area di trasformazione.
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici dovranno costituire un aggregato caratterizzato da unitarietà di linguaggio architettonico,. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

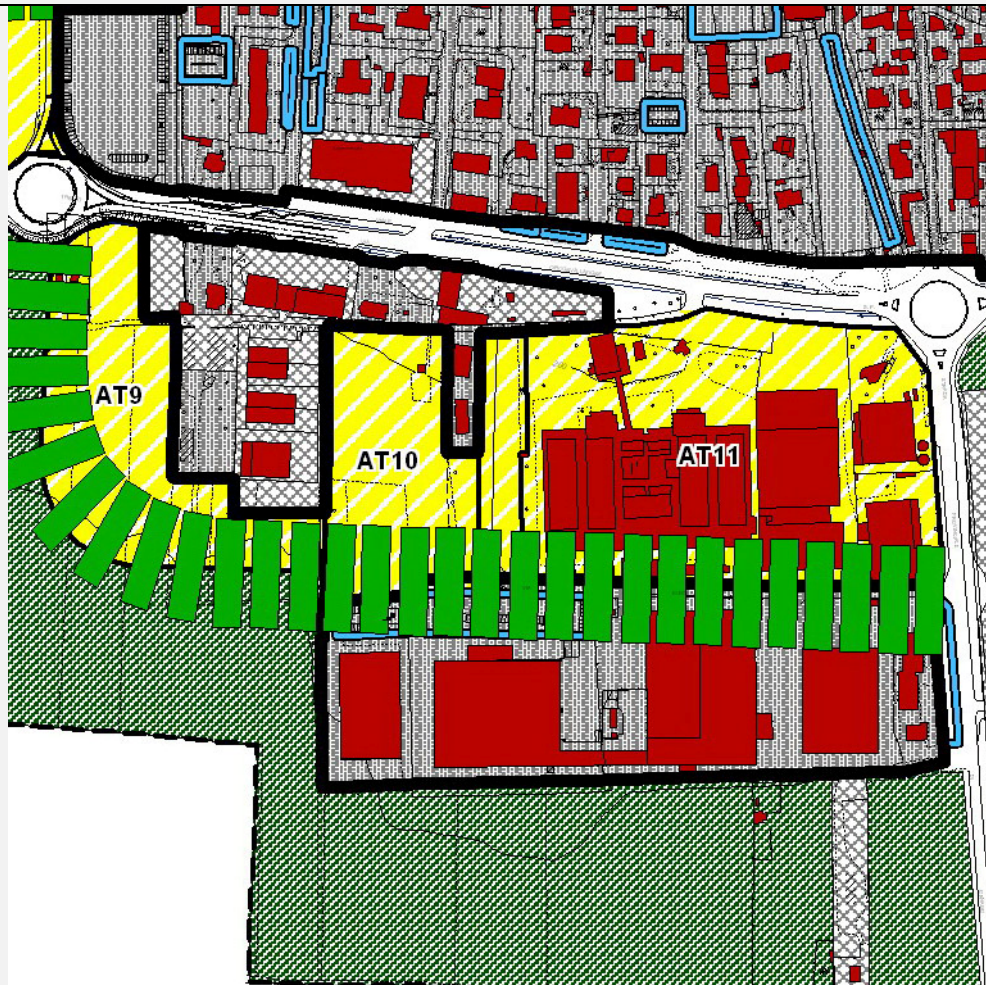
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

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

Direttiva 27

Area di trasformazione AT11



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente di particolare eccellenza dedicato prevalentemente ad attività terziarie (commericali, direzionali, ricettive) e di servizio, - sistemazione di via Europa, - attraversamento ciclopedonale in sottopasso della sp. 2, per il collegamento della ciclopedonale lungo via Ornago e il centro urbano, - realizzazione di area attrezzata per la sosta di mezzi pesanti, dotata di servizi per la ristorazione, per la cura del corpo e per il tempo libero (obiettivo da ritenersi necessario e obbligatorio solo nel caso in cui non risulti possibile la realizzazione della medesima previsione in capo alle aree AT9 e AT10).
---	--------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

2	<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie complessiva del comparto: mq 46.150⁵⁰ Superficie territoriale a verde: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50%
3	<i>Diritti di edificabilità</i>	<p>Diritto edificatorio equo (*) 0,34 mq/mq</p> <p>Diritto edificatorio di progetto 0,54 mq/mq</p> <p>Diritto edificatorio derivante da perequazione 0,07 mq/mq</p> <p>(*) oppure pari alla slp esistente se superiore a quanto derivante dall'applicazione dell'indice corrispondente al diritto edificatorio equo.</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi.
4	<i>Correlazione con aree di compensazione</i>	Nessuna
5	<i>Correlazione con aree di perequazione territoriale</i>	E' ammessa l'applicazione di un diritto edificatorio integrativo fino ad un massimo di 0,13 mq/mq applicato alle Aree di <i>Perequazione Territoriale</i> , secondo quanto disposto dalla direttiva 9 precedente.
6	<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>As: Artigianale di servizio</p> <p>Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ra: Ricovero di autovetture</p> <p>Ag: Agricola</p> <p>Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.</p> <p>La destinazione d'uso Re, residenziale, potrà essere estesa fino ad un massimo del 10% della slp complessiva.</p>
7	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>(...)⁵¹</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00⁵²</p>

⁵⁰ Dato variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 16 (prot. 1536/09)

⁵¹ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
		Superficie coperta: Sc max 50%
		Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 20,00
		Superficie filtrante: Sfil min 15%
		(*) qualora l'intervento prevedesse la realizzazione di edifici a torre (n° max. 4) il parametro, limitatamente a detti edifici, è elevato a m 50,00)
8	<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 15.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>Realizzazione di parcheggi aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali), - quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni mq di slp prevista destinata ad attività commerciali, - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni 2 posti letto per attività ricettiva, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni 10 mq destinati a ristorazione o somministrazione bevande, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata, - accesso dalla viabilità di nuova realizzazione. <p>Realizzazione di area a verde pubblico avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - localizzazione prevalente in interrato, - localizzazione prevalente lungo la strada di nuova realizzazione e nelle fasce di interposizione rispetto alle

⁵² Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazione n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>aree confinanti aventi diversa destinazione d'uso (larghezza minima delle fasce di interposizione m 20,00),</p> <ul style="list-style-type: none"> - estensione totale pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - doppio filare d'alto fusto lungo la strada di nuova realizzazione, - filari arborei, macchie arboree, lievi variazioni altimetriche, nelle fasce di interposizione tra le diverse destinazioni d'uso esistenti a confine. <p><i>Realizzazione di svincolo a rotatoria di accesso dalla viabilità provinciale e di relativi controviali</i>, secondo indicazioni degli enti proprietari delle strade esistenti, a condizione che si determini la formazione di un unico accesso dalla viabilità provinciale esistente.</p> <p><i>Realizzazione di sottopasso ciclopedonale della sp. 2</i>, finalizzato al collegamento tra l'area d'intervento e il centro urbano, aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laddove tecnicamente possibile le rampe di raccordo tra le diverse quote dovranno essere prive di muri di contenimento e le scarpe di contenimento dei terreni dovranno essere sistemate a verde, - il tratto coperto dovrà risultare il più breve possibile e con sezione adeguata onde garantire una sufficiente qualità dello spazio, - la larghezza del sottopasso non dovrà risultare inferiore a m 4,50 e l'altezza libera non inferiore a m 3,00 <p><i>Realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti</i>, da realizzarsi sotto le condizioni di cui al punto 1, ultimo alinea, avente le seguenti caratteristiche minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stalli per sosta autoarticolati aventi dimensioni di m 3,00 x 18,00, con adeguata area di manovra, - caratteristiche dei piazzali tali da poter essere utilizzati anche per scopi diversi (esposizioni, mercati, giochi e tempo libero) - formazione di diaframmi a verde (o con diversa soluzione architettonica) nelle porzioni di stallo corrispondenti alla cabina di guida, onde garantire adeguata privacy per gli addetti all'autotrasporto, - blocchi servizi igienici, divisi per sesso, dotati di docce, - locale o portico destinato alla somministrazione bevande e alimenti confezionati, anche mediante distributori automatici, - area relax all'aperto dotata di tavoli, panchine, alberatura, - relazione diretta con altre destinazioni d'uso previste nell'area di trasformazione. <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'insieme di edifici dovrà rappresentare un "landmark"
----	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<p>territoriale; a tal fine dovrà essere realizzato un insieme organico di edifici con tipologia a torre (max. n° 4 edifici) o a blocco, caratterizzati dalla presenza di piastre e corpi di collegamento, con caratteri architettonici di particolare eccellenza, stante la posizione di elevata visibilità.</p> <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei, - eventuali spazi di tipo semiprivato destinati alla fruizione e all'accesso delle unità a piano terra dovranno essere prevalentemente a portico o analoghi.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>In fase di proposta di PII è necessario provvedere alla valutazione del clima acustico, stante la vicinanza di strada ad alta percorrenza.⁵³</p> <p>Gli interventi previsti dovranno determinare la conservazione e il riuso dell'edificio originariamente destinato a mensa, riconoscendone il valore architettonico.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

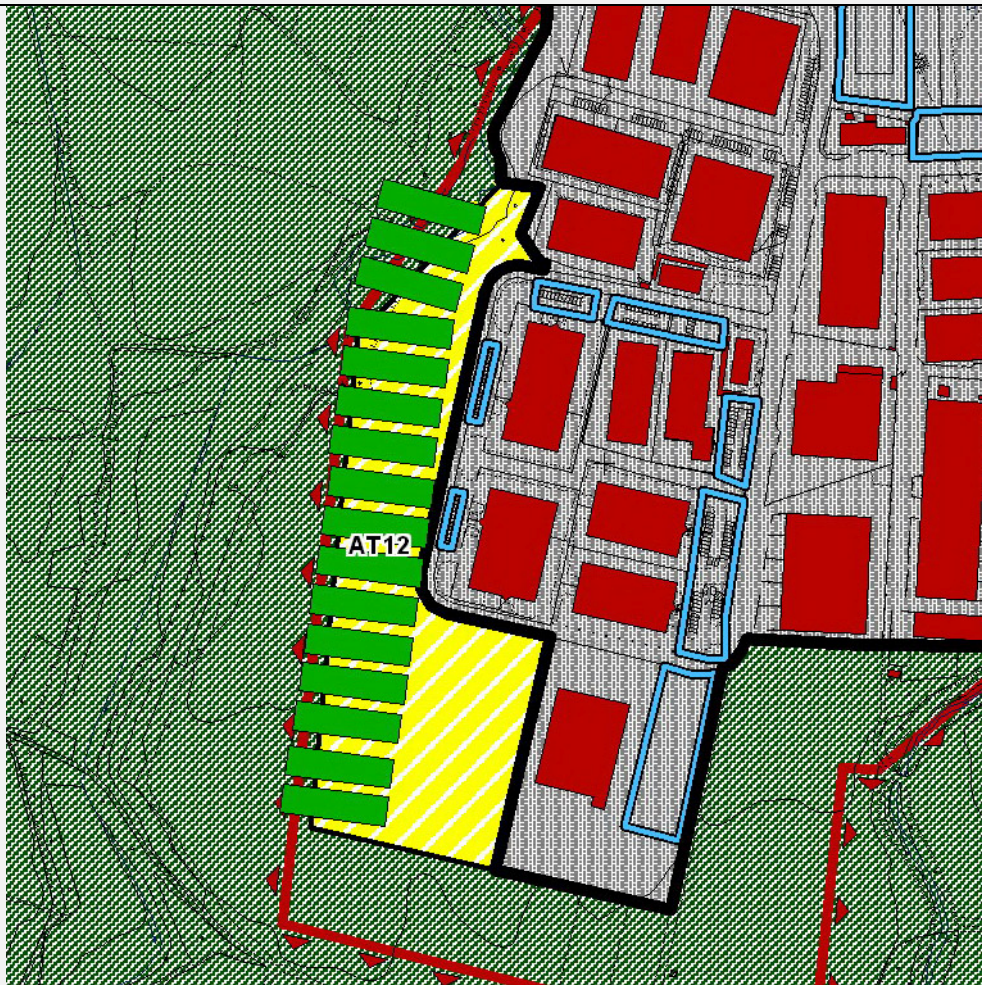
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁵³ Integrazione per effetto del parere ARPA

Direttiva 28

Area di trasformazione AT12



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none">- completamento della zona produttiva a est,- offerta di spazi per attività produttive destinati in prevalenza ad aziende locali,- miglioramento ambientale della fascia a confine con il Parco Rio Vallone.						
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 38.390 Superficie territoriale a verde: 75% Superficie territoriale urbanizzabile: 25%						
3	Diritti di edificabilità	<table><tr><td>Diritto edificatorio equo</td><td>0,34 mq/mq</td></tr><tr><td>Diritto edificatorio di progetto</td><td>0,54 mq/mq</td></tr><tr><td>Diritto edificatorio derivante da perequazione</td><td>0,07 mq/mq</td></tr></table>	Diritto edificatorio equo	0,34 mq/mq	Diritto edificatorio di progetto	0,54 mq/mq	Diritto edificatorio derivante da perequazione	0,07 mq/mq
Diritto edificatorio equo	0,34 mq/mq							
Diritto edificatorio di progetto	0,54 mq/mq							
Diritto edificatorio derivante da perequazione	0,07 mq/mq							
4	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna						
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	Nessuna						

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture
7	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> : Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 (...)⁵⁴ Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00⁵⁵ Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 50% Altezza massima degli edifici: Hmax m 15,00 Superficie filtrante: Sfil min 15%
8	<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 15.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> .
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica o privata di uso pubblico, - distribuzione localizzata in unico sito, - quantità minima sufficiente per garantire la corretta visitabilità degli insediamenti, posto che la dotazione di interesse locale sia soddisfatta dai parcheggi pertinenziali, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.

⁵⁴ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

⁵⁵ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		<p><i>Realizzazione di fascia a verde lungo il Rio Vallone</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - estensione minima pari alla Superficie Territoriale a verde, - stato di completa naturalità, - sistemazione a bosco di tutte le aree a margine del PLIS⁵⁶, con caratteristiche vegetazionali coerenti con i caratteri del paesaggio storico, - completa esclusione dalle aree destinate agli insediamenti, con conseguente divieto di recinzione dell'area sponale, - caratteristiche vegetazionali proprie della fascia ripariale.⁵⁷
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere confermati gli allineamenti e le giaciture dell'insediamento esistente a sud.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

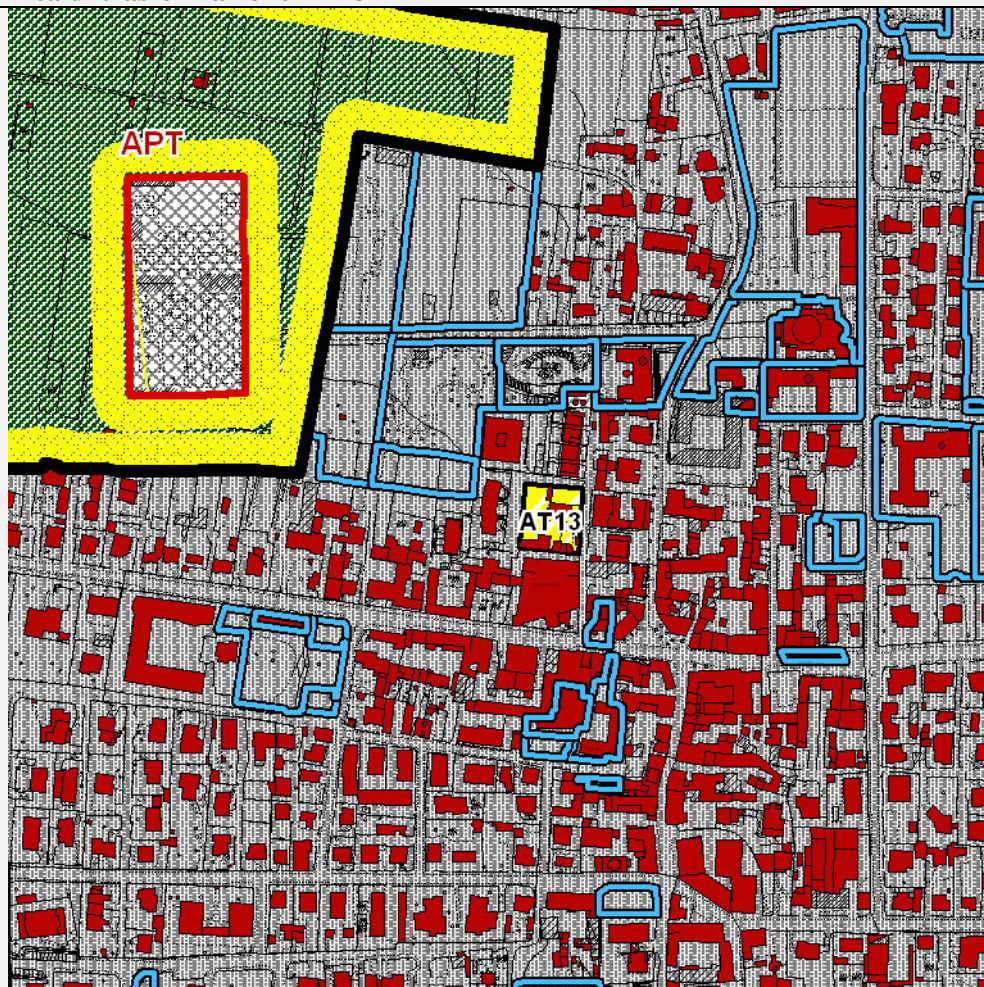
Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁵⁶ Notazione aggiunta per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

⁵⁷ Notazione aggiunta per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

Direttiva 29

Area di trasformazione AT13



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e valorizzazione dell'area del castello, - sistemazione delle aree scoperte, - completamento del tessuto edificato a nord del castello.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 1.660⁵⁸</p> <p>Superficie territoriale a verde: 25%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 75%</p>
3	Diritti di edificabilità	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> (1)</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> (2)</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> (3)</p> <p>(1) pari alla densità media esistente nei mappali confinanti alla data di adozione del DdP 2008.</p> <p>(2) Pari al diritto edificatorio equo incrementato del 20%</p> <p>(3) Nominalmente pari al 20% del diritto edificatorio equo ed attribuito alle aree a nord del castello per le quali non è ammessa edificazione.</p>

⁵⁸ Datomodificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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	Correlazione con aree di compensazione	Nessuna
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	Nessuna
6	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) Cm Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata
7	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> : <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> (1) <u>(...)⁵⁹</u> <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 0,00 <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 80% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> (2) <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 10% (1) gli edifici dovranno essere posizionati lungo il confine nord dell'area, (2) inferiore di m 3,00 rispetto all'altezza del castello.
8	Servizi di interesse pubblico o generale	Non è richiesta la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi.
9	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Valorizzazione del castello mediante: - sistemazione delle aree pubbliche circostanti, - miglioramento della pedonalità, - riduzione delle interferenze visuali determinate dal tessuto edificato circostante. ⁶⁰

⁵⁹ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere previsto un unico tipo edilizio isolato,⁶¹ <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - è ammessa l'edificazione di una casa di abitazione a nord ovest del lotto di proprietà.⁶²
12	<i>Altre direttive</i>	<p>Si segnala che l'area di trasformazione è compresa nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile e che pertanto devono essere effettuate le valutazioni rispetto alla normativa vigente in materia.⁶³</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p> <p>Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.</p>
13	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>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 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

⁶⁰ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

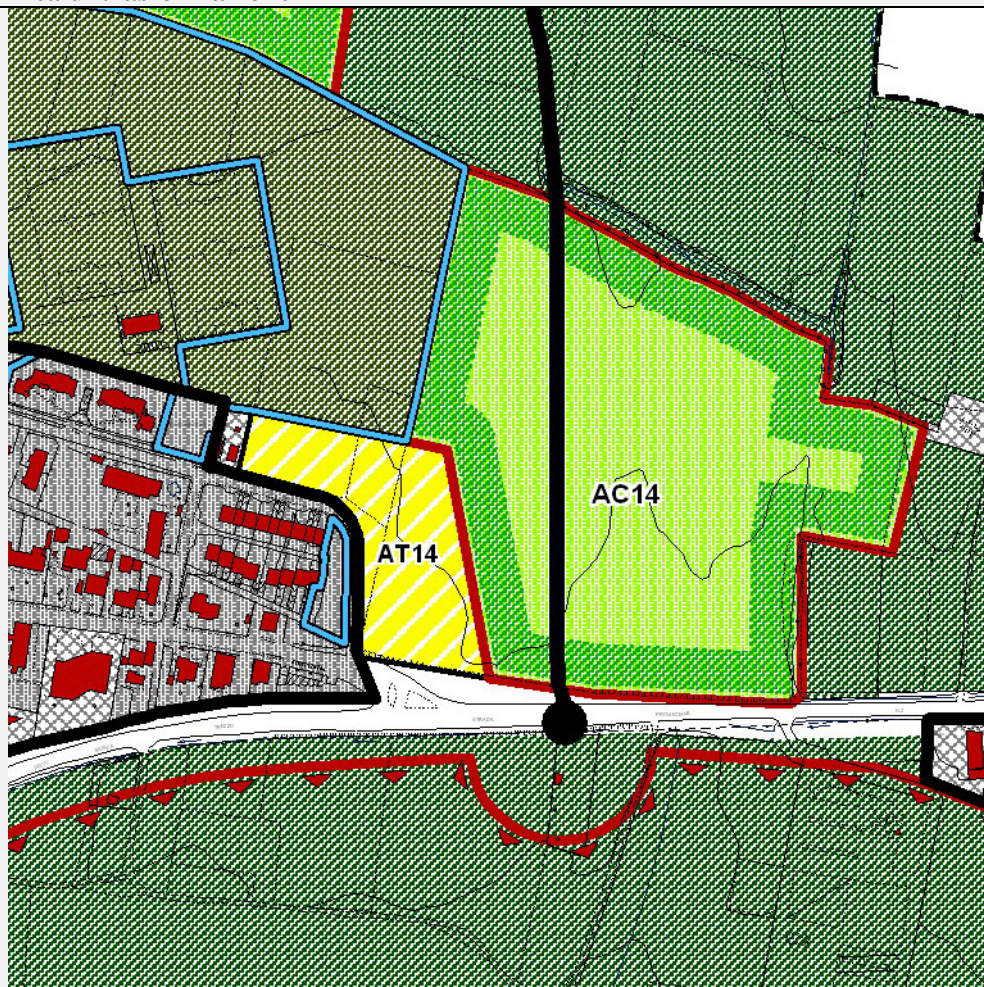
⁶¹ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

⁶² Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

⁶³ Integrazione per effetto del parere ARPA "7° capoverso Considerazioni generali sul DdP e sul rapporto ambientale"

Direttiva 30

Area di trasformazione AT14



1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - definitivo completamento del margine del tessuto edificato a ovest - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 14.300⁶⁴</p> <p>Superficie territoriale a verde: 0%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 100%</p>
3	Diritti di edificabilità	<p><u>Diritto edificatorio equo</u> 0,13 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> 0,33 mq/mq</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,07 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere applicato nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione completa dell'area denominata AC14⁶⁵

⁶⁴ Parametro modificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 48 (prot. 1642/09)

⁶⁵ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 48 (prot. 1642/09)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

		<ul style="list-style-type: none"> - attuazione delle previsioni del piano dei servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori previsti per l'ambito territoriale di appartenenza dell'area per servizi, - realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: <ul style="list-style-type: none"> 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).
4	Correlazione con aree di compensazione	Il conseguimento del diritto edificatorio, e dunque l'attuazione di quanto indicato dalla presente direttiva, è subordinato all'acquisizione alla proprietà pubblica delle <i>aree di compensazione</i> recanti il codice "AC14"; tali aree dovranno essere mantenute in stato di naturalità.
5	Correlazione con aree di perequazione territoriale	Nessuna
6	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p>
7	Indici e parametri di riferimento	<p>Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>:</p> <p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>(...)⁶⁶</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 5,00⁶⁷</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

⁶⁶ Parametro stralciato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

		Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00
		Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
		Superficie coperta: Sc max 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 11,50
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
8	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	Non è richiesta la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi.
9	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
10	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
11	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>Caratteri tipologici degli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi a blocco, coerenti con l'impianto tipologico già esistente lungo la viabilità pubblica, <p>Caratteri morfologici dell'insediamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
12	<i>Altre direttive</i>	<p>Si segnala che l'area di trasformazione è compresa nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile e che pertanto devono essere effettuate le valutazioni rispetto alla normativa vigente in materia.⁶⁷</p> <p>L'attuazione delle proposte presuppone la permuta dei mappali di proprietà comunali presenti compresi nell'area di trasformazione. Tale permuta si intende assolta per effetto del trasferimento alla proprietà comunale dell'intero comparto</p>

⁶⁷ Parametro variato in conseguenza delle controdeduzioni alle osservazioni n° 31 (prot. 1605/09), 39 (prot. 1617/09), 59 (prot. 1672/09), 60 (prot. 1674/09), 61 (prot. 1675/09), 62bis (prot. 1694/09)

⁶⁸ Integrazione per effetto del parere ARPA “7° capoverso Considerazioni generali sul DdP e sul rapporto ambientale”

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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>Sviluppo temporale</i>	<p>AC14.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>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 sanitari consentiti.</p> <p>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 2008.</p>
----	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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