



COMUNE DI

BREBBIA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2012-2016

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranconi
arch. Paola Ramella

DdP 2012 DOCUMENTO DI PIANO

A D O 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

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

**Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Domenico Gioia
Sindaco

Giulio Brughera
Vice sindaco

Gianni Maria Marinelli
Responsabile del procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*
Elisabetta Vangelista *Dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' 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 Brebbia.

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 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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 2012"

Direttiva 4

Applicazione del "DdP 2012"

Direttiva 5

Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie

Direttiva 6

Criteri di interpretazione delle cartografie

Direttiva 7

Varianti al Documento di Piano

Direttiva 8

Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 9

Strumenti di attuazione

Direttiva 10

Procedure di attuazione

Direttiva 11

Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

Direttiva 12

Diritti edificatori

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Direttiva 13

Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

Direttiva 14

Infrastrutture indicate dal DdP 2012

Direttiva 15

Definizioni, indici, parametri

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 16

Area di trasformazione AT1: Pipe Brebbia

Direttiva 17

Area di trasformazione AT2: Via Piave

Direttiva 18

Area di trasformazione AT3: Villaggio Europa

Direttiva 19

Area di trasformazione AT4: Via Cavour – Via Pertini

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Direttiva 1</i>		
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 2012". 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 prescrittivo 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>

<i>Direttiva 2</i>		
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. PTR-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 6c.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Sezione C: analisi e interpretazioni del territorio comunale

DdP 7.0	Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale
DdP 8.0	Vincoli di tutela
DdP 9a.0	Catasto 1730 ca
DdP 9b.0	Catasto 1860 ca
DdP 9c.0	Analisi delle soglie storiche
DdP 10.0	Uso dei suoli
DdP 11a.0	Struttura generale del paesaggio
DdP 11b.0	Struttura generale del paesaggio urbano
DdP 11c.0	Sistemi insediativi e tipi edilizi
DdP 11d.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	Elementi conoscitivi della struttura socio-economica
DdP 16.0	Stato del territorio
DdP 17.0	Invarianti per il governo del territorio

Sezione D: politiche, strategie, azioni del piano

DdP 18.0	Stato di fatto e di diritto
DdP 19a.0	Area urbana e ambiti territoriali
DdP 19b.0	Classi di sensibilità paesaggistica
DdP 20.0	Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio
DdP 21a.0	Azioni di governo del territorio
DdP 21b.0	Azioni di governo del territorio. Rete ecologica comunale
DdP 22.0	Direttive per il governo del territorio
DdP 23.0	Stima della potenzialità insediative.
DdP 24.0	Tavola delle previsioni di piano

Sezione E: Componente geologica

DdP 25.0	Componente geologica
----------	----------------------

Direttiva 3**Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2012"**

1	<i>Effetti generali</i>	Il DdP 2012 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia", così come regolato dal comma 12 dell'art. 12 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.
---	-------------------------	---

Direttiva 4**Applicazione del "DdP 2012"**

1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2012, 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,
---	--------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@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>Applicazione delle direttive</i>	<p>- 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.</p> <p>Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale. 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). 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 2012 costituiscono lo strumento per la valutazione degli effetti che le azioni inerenti le aree di trasformazione possono determinare. 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. 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 2012: 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. Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2012 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dalle commissioni comunali competenti),</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

6	<i>Altre fonti</i>	<p>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> <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.
---	--------------------	---

<i>Direttiva 5</i>		
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 2012.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2012 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 2012 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2012 stesso.

<i>Direttiva 6</i>		
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.</p> <p>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,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Tolleranze</i>	<ul style="list-style-type: none"> - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili. <p>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 2012. 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.</p>
---	-------------------	---

Direttiva 7		
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 2012 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 2012 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento, - definizione di assetti morfotipologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difformi 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 2012, - adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2012, - adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2012, <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>

Direttiva 8		
Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane		
1	<i>Facoltà</i>	<p>E' facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, denominato <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> con l'obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici e l'assetto infrastrutturale di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l'attuazione.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Modalità</i>	<p>La facoltà di cui al precedente capoverso è esercitabile in qualsiasi momento e di propria iniziativa, oppure in concomitanza dell'avvio del procedimento di cui al punto 2 direttiva 10 seguente inerente una delle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p> <p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> può essere redatto per iniziativa diretta del Comune oppure da un soggetto promotore di una iniziativa relativa alle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p> <p>Le unità territoriali di riferimento per la redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> sono definite dal documento DdP 21a.0 "Azioni di governo del territorio".</p> <p>La volontà di dar corso alla redazione e all'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è dichiarata mediante apposito avviso di avvio del procedimento di cui al comma 2 dell'art. 13 della LGT.</p>
3	<i>Contenuti</i>	<p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> dovrà recare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – definizione planivolumetrica generale dell'unità territoriale interessata, – definizione infrastrutturale generale dell'unità territoriale interessata, – assetto fondiario ed urbanistico, con individuazione dei comparti di attuazione, delle aree da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare a usi pubblici, delle aree che permangono nella disponibilità privata, – definizione progettuale di livello tipologico e morfologico, da cui si evinca chiaramente la tipologia degli edifici e i caratteri morfologici dell'intervento (volumi, superfici, n° piani, rapporti con lo spazio aperto), – indicazioni di linguaggio architettonico e specifica del livello qualitativo degli spazi pubblici o di uso pubblico, – identificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e relativa correlazione con i diversi comparti di attuazione.
4	<i>Procedure</i>	<p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è approvato mediante le procedure di cui all'art. 13 della LGT.</p> <p>Qualora il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> risultasse confermativo dei contenuti urbanistici e paesaggistici delle direttive di cui alla seguente Parte III, l'approvazione non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.</p>
5	<i>Effetti</i>	<p>Per effetto dell'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i>, le direttive di cui alla successiva Parte III riferite alle aree oggetto del documento stesso si intendono disapplicate.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Direttiva 9</i>		
Strumenti di attuazione		
1	<i>Strumenti</i>	Tutti gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2012, nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variante al Piano delle Regole coerentemente con le strategie dettate dal DdP 2012, 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 2012 scarsamente incidenti sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi, - interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> non previsti dal DdP 2012, riguardanti ambiti urbanizzati, in variante al Piano delle Regole, tuttavia scarsamente incidenti sulla morfotopologia urbana, sul sistema dei servizi e delle infrastrutture, <p>può autorizzare il ricorso ad altri strumenti di pianificazione attuativa previsti dall'ordinamento vigente ai sensi dell'art. 12 della LGT.</p>

<i>Direttiva 10</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 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		<p>Preliminare,</p> <ul style="list-style-type: none"> - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - quadro economico della proposta, <p>coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2012.</p> <p>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.</p>
5	<i>Proposta attuativa definitiva</i>	<p>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.</p> <p>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.</p>
6	<i>Regolamentazione delle procedure</i>	<p>L'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è soggetta alle procedure di cui all'art. 92 della LGT.</p> <p>L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della LGT.</p> <p>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.</p>

Direttiva 11		
Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi		
1	<i>Specifiche</i>	<p>Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento, fin dalla fase dell'Istanza Preliminare, deve recare la verifica di sussistenza delle seguenti condizioni:</p> <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 erogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.
2	<i>Adeguamenti</i>	<p>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.</p>

Direttiva 12		
Diritti edificatori		
1	<i>Principi</i>	<p>Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori corrispondono a parametri di progetto determinati dal piano e stabiliti da ciascuna direttiva per le aree di trasformazione.</p> <p>Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori, espressi in</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Indice di edificabilità massimo</i>	<p>termini di Superficie Lorda di Pavimento, sono così definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $I_{f_{max}}$: indice di edificabilità massimo, - DE: diritto edificatorio, - $DE_{p/c}$: diritto edificatorio di perequazione/compensazione. <p>L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ è stabilito</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con gli obiettivi funzionali in capo a ciascuna area di trasformazione, - in coerenza con gli obiettivi paesaggistici in capo a ciascuna area di trasformazione, <p>e rappresenta la quantità edificabile massima attribuibile alle aree di trasformazione individuate sul documento "DdP 21.0 Azioni di governo del territorio", risultante dalla somma dei diritti di cui ai successivi punti 3 e 4.</p>
3	<i>Diritto edificatorio</i>	<p>Il Diritto edificatorio DE è stabilito</p> <ul style="list-style-type: none"> - compatibilmente con le modalità di determinazione e del modello di equità assunto dal DdP 2012 per i diversi ambiti territoriali, - tenuto conto degli effetti urbanizzativi in capo a ciascuna area di trasformazione, <p>e rappresenta il diritto in capo alle porzioni di suolo identificate quali <i>aree di trasformazione</i> sul documento "DdP 21a.0 Azioni di governo del territorio".</p>
4	<i>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i>	<p>Corrisponde alla differenza tra il <i>diritto edificatorio di progetto</i> e il <i>diritto edificatorio equo</i>. Tale quota di diritto</p> <ul style="list-style-type: none"> - risulta in capo alle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi - si genera per effetto dell'applicazione del criterio premiale finalizzato al recupero degli edifici storici (edifici compresi nell'ambito territoriale T1), disciplinato dal Piano delle Regole. <p>Le modalità di trasferimento sono definite nel rispetto del modello perequativo/compensativo assunto dal DdP 2012 e in analogia delle corrispondenti disposizioni in materia del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.</p>
5	<i>Monetizzazione del diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i>	<p>Ai fini dell'acquisizione ed applicazione del <i>diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i> è ammessa la monetizzazione del corrispondente valore economico a favore del Comune. Per i fini di cui al precedente capoverso, il comune, con deliberazione di Giunta Comunale, ha facoltà di determinare il valore monetario corrispondente al Diritto edificatorio di perequazione/compensazione, con riferimento ai correnti valori di mercato delle aree edificabili.</p>
6	<i>Cogenza</i>	<p>I diritti edificatori sanciti dalle specifiche direttive inerenti le <i>aree di trasformazione</i> non sono modificabili in assenza di variante al DdP 2012.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>Direttiva 13</i>		
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 Teorico del PII definito mediante il seguente modello.

QUADRO ECONOMICO TEORICO 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	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	Slp commerciale	mq	x	€mq	=	€.....
13	Altre S.L.P.	mq	x	€mq	=	€.....

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

14	Box	mq	x	€mq	=	€.....
15	Posti auto coperti	mq	x	€mq	=	€.....
16	Posti auto scoperti	mq	x	€mq	=	€.....
<hr/>						
17	TOTALE RICA VI					€.....

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

	utili			
18	Totale ricavi			€.....
19	Totale costi			€.....
20	Utili			€.....
21	Valore servizi	20%	x utile	= €.....

*Direttiva 14***Infrastrutture indicate dal DdP 2012**

1	<i>Generalità</i>	Il DdP 2012, in taluni casi, individua con specifica simbologia interventi infrastrutturali connessi all'attuazione delle aree di trasformazione. In conformità con il comma 3 dell'art. 8 della LGT, la rappresentazione di tali infrastrutture non determina effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: in ragione di quanto sopra tali indicazioni non determinano vincoli preordinati all'esproprio sulle aree interessate da tali interventi infrastrutturali.
---	-------------------	---

*Direttiva 15***Definizioni, indici, parametri**

1	<i>Riferimenti</i>	Per la verifica di indici e parametri urbanistici e di tutela del paesaggio relativi alle proposte di Programmi Integrati di Intervento, si 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 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

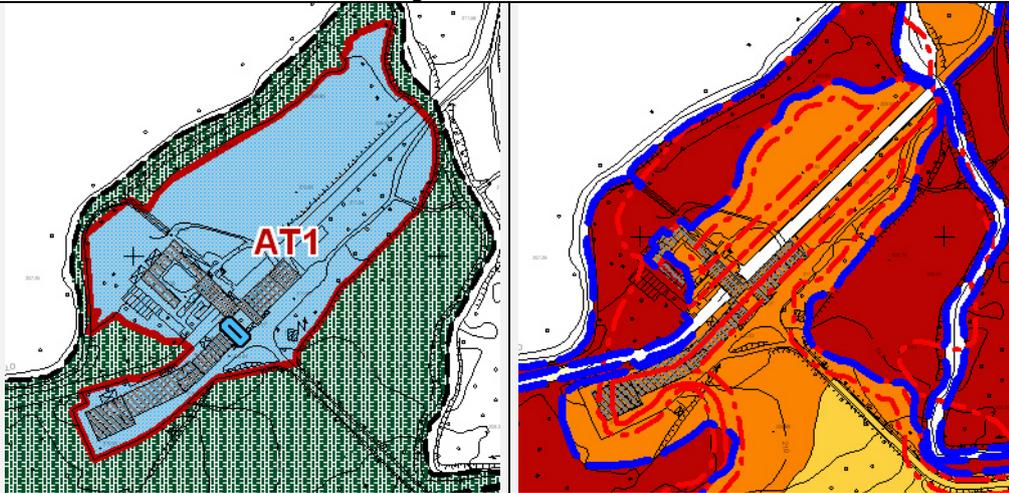
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Direttiva 16	
Area di trasformazione AT1: Pipe Brebbia	
	
1	<p>Obiettivi della trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formazione di un polo integrato di funzioni connesso alla fruizione del Fiume Bardello, - riqualificazione ambientale delle aree in stato di naturalità, - tutela del museo della pipa, - conservazione degli edifici industriali aventi valore storico e dei manufatti e impianti per la produzione di energia (centrale idroelettrica).
2	<p>Condizioni</p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuazione prioritaria delle previsioni di interesse pubblico o generale per la tutela e la fruizione delle aree lungo il Fiume Bardello.
3	<p>Dati quantitativi di base</p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 31.100 Superficie territoriale a verde e servizi: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per residenza max. 25% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 100% - Slp per servizi di interesse generale max. 100% - Slp per altre destinazioni d’uso max. 10% <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
4	<p>Diritti di edificabilità</p> <p>L’Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ è dato dalla seguente sommatoria:</p> $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>$I_{f_{max}}$: Indice di edificabilità massimo slp esistente + 20% DE : Diritto edificatorio slp esistente DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 20% slp esist.</p> <p>Il diritto edificatorio da perequazione/compensazione DE_{pc} potrà dare luogo esclusivamente a incrementi di slp che non determinano variazioni delle altezze massime esistenti. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito con le seguenti modalità: - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5.</p> <p>L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.</p>
5	Destinazioni d'uso	<p>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 Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p>
6	Indici e parametri di riferimento	<p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <hr/> <p>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00</p> <hr/> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00</p> <hr/> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p> <hr/> <p>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge</p> <hr/> <p>Superficie coperta: Sc max 25%</p> <hr/> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax pari all'esistente</p> <hr/> <p>Superficie filtrante: Sfil min 70%</p>
7	Servizi di interesse pubblico o generale	<p>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 13. Gli importi derivanti dall'applicazione della precedente Direttiva 13 dovranno essere orientativamente e prioritariamente impiegati per l'attuazione delle seguenti previsioni del Piano dei Servizi: - realizzazione rete escursionistica del Piano dei Servizi, - previsioni in diretta relazione con il Fiume Bardello.</p>
8	Compensazione ambientale	<p>Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>dicembre 2008 n° 8/8757 per le aree precedentemente non edificate, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione.</p> <p><i>Museo della pipa</i> L'attuazione delle previsioni è subordinata al mantenimento in esercizio del museo della pipa esistente.</p> <p><i>Parcheggi pubblici a copertura delle funzioni insediate</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra dest. d'uso: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo all'aperto dovranno essere limitati ad un massimo del 20% del fabbisogno complessivo.</p> <p><i>Parcheggi pubblici per la fruizione del Fiume Bardello</i> Devono essere realizzati 40 posti auto all'aperto destinati ai fruitori delle aree lungo il fiume. Tali posti auto dovranno essere realizzati mediante tecnologie che risultino compatibili con i caratteri di naturalità dei luoghi (calcestre, terreno stabilizzato o materiali analoghi) e dovranno essere mitigate le visuali mediante sistemazioni a verde.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Tutte le aree a verde esistenti dovranno essere mantenute in condizione di naturalità. Dovranno essere realizzati percorsi ciclopeditoni che a partire dalle aree di parcheggio si sviluppino lungo il fiume Bardello, la cui entità dovrà essere commisurata alle valutazioni economiche di cui al precedente punto 7.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> E' fatto obbligo di conservare gli edifici e gli impianti idroelettrici aventi valore storico. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno essere allocate negli edifici di minore interesse storico e paesaggistico per i quali si ammette la demolizione e ricostruzione nel sostanziale rispetto delle sagome e dei sedimi, pur applicando linguaggi architettonici contemporanei.</p>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: – <i>Classe 3-c : aree vulnerabili dal punto di vista idraulico.</i> Nelle aree in classe C.2 sono comprese le zone aventi pericolosità per esondazione media o moderata. Si tratta di aree idonee all'utilizzazione urbanistica a condizione che, per le nuove edificazioni, vengano realizzati interventi tecnici a protezione delle eventuali acque di inondazione. Dovranno essere chiaramente indicate, mediante uno specifico studio di compatibilità idraulica supportato da rilievi topografici di dettaglio, le quote di inondabilità del lotto edificabile in relazione alla piena di riferimento (Tr</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

100 anni) e le possibili interazioni tra l'intervento ed il deflusso delle acque di piena, indicando le metodologie per la messa in sicurezza delle opere previste. Tutti gli interventi, dalle nuove opere alla ristrutturazione, dovranno essere conformi ai seguenti aspetti prescrittivi: raccolta ed adeguato smaltimento delle acque reflue e meteoriche; realizzazione delle superfici abitabili, delle aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e dei depositi di materiali sopraelevati rispetto al livello della piena di riferimento (almeno centennale), evitando in particolare la realizzazione di piani interrati; posizionamento degli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente; orientazione delle strutture in progetto in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale ed evitare la creazione di canali di scorrimento a forte velocità; favorire il deflusso e l'assorbimento delle acque di esondazione; realizzazione di opere di drenaggio per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione; realizzazione di opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali; per le strutture esistenti si consiglia la realizzazione di aperture a tenuta stagna. Si sottolinea inoltre che il settore C.2 è soggetto alle prescrizioni dell'art. 9 comma 6 bis delle Nda del PAI

- *Classe 4.* In questa classe sono individuate le aree ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio. In tale ambito sono escluse nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a) b) e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Si segnala che parte dell'area risulta interessata dalle disposizioni del PAI e da fasce di rispetto fluviali.

Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Nessuna.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	E’ fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d’Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Nessuna
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	Nessuna
16	<i>Altre direttive</i>	E’ fatto obbligo di mantenere in esercizio gli impianti idroelettrici esistenti. Il mantenimento in esercizio degli impianti di produzione energia da fonte idroelettrica costituisce condizione sufficiente per l’applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E’ fatto obbligo di prevedere impianti per l’accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree verdi e per gli usi domestici o industriali consentiti.
17	<i>Sviluppo temporale</i>	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l’avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2012.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

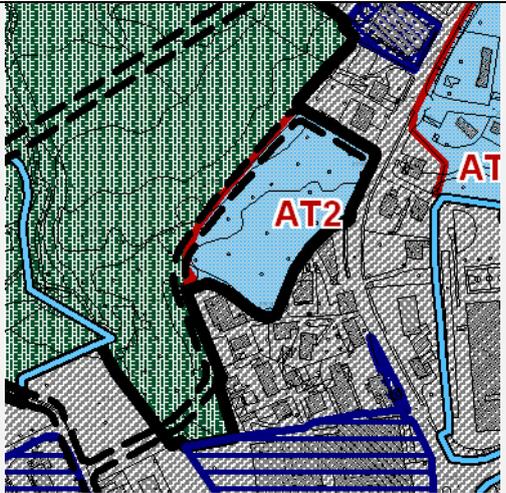
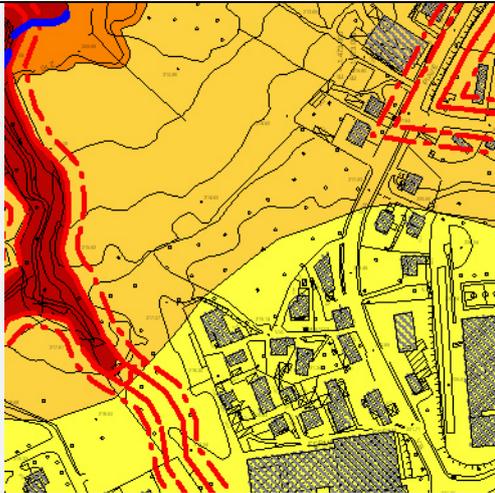
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Direttiva 17							
Area di trasformazione AT2: Via Piave							
 							
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <i>Fattibilità geologica</i></p>							
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <p>- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, con significativa presenza di altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.</p>						
2	<p><i>Condizioni</i></p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia autorizzato il cambio di destinazione della superficie boscata in luogo di adeguate forme di compensazione stabilite dal competente organo. 						
3	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Superficie complessiva del comparto:</td> <td style="text-align: right;">mq 9.100</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale a verde e servizi:</td> <td style="text-align: right;">30%</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale urbanizzabile:</td> <td style="text-align: right;">70%</td> </tr> </table> <p>La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata lungo via Piave per quanto attiene ai parcheggi e in continuità con le aree verdi in stato di naturalità per quanto attiene alle aree a verde di uso pubblico.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per residenza max. 70% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% - Slp per attività terziarie commerciali max. 40% - Slp per altre destinazioni d’uso max. 30% <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>	Superficie complessiva del comparto:	mq 9.100	Superficie territoriale a verde e servizi:	30%	Superficie territoriale urbanizzabile:	70%
Superficie complessiva del comparto:	mq 9.100						
Superficie territoriale a verde e servizi:	30%						
Superficie territoriale urbanizzabile:	70%						
4	<p><i>Diritti di edificabilità</i></p> <p>L’<i>Indice di edificabilità massimo</i> $I_{f_{max}}$ è dato dalla seguente sommatoria:</p> $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p>						

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>$I_{f_{max}}$: Indice di edificabilità massimo 0,31 mq/mq</p> <p>DE : Diritto edificatorio 0,16 mq/mq</p> <p>DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 0,15 mq/mq</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5, - 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). <p>L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.</p>
5	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>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>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p> <p>Ag: Agricola</p>
6	Indici e parametri di riferimento	<p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <p>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00</p> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00</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 25%</p> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 7,50</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		Superficie filtrante: Sfil min 40%
7	<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 13.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata, - caratteristiche dei manufatti stradali idonee per l'istituzione della "zona 30" secondo il Codice della Strada, dunque dotato di sistemi di moderazione del traffico. <p><i>Realizzazione di spazi pubblici</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione a verde con piantumazioni e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, la cui dotazione arborea risulti coerente con le caratteristiche dei suoli boscati della zona. <p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata di uso pubblico, - distribuzione tale da privilegiare la continuità e l'estensione dell'area a verde, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa e un posto auto ogni 75 mq di superficie commerciale o per altra destinazione d'uso, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tendenzialmente, il tessuto edilizio potrà essere organizzato mediante sequenza di tipi edilizi propri del centro urbano (palazzine, edifici in linea, a blocco). <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici visibili da via Piave dovranno essere disposti coerentemente con la giacitura stradale, onde costituire un tratto di fronte urbano continuo, - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali in forma organica, dunque escludendo rigidi impianti geometrici, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei, con caratteristiche analoghe a quelle degli spazi pubblici a

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>verde.</p> <p>Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Classe 1.</i> Per tali zone dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”, verificando a scala locale la presenza di eventuali elementi di pericolosità. – <i>Classe 2.</i> La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell’area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell’opera in progetto; particolare attenzione dovrà essere posta alle modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l’assorbimento naturale nel sottosuolo. Le recinzioni, che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso delle acque superficiali, dovrebbero essere di tipo permeabile. Si dovrà inoltre porre attenzione alla profondità di riscontro di eventuali acquiferi superficiali. <p>Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2012.</p>
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	<p>Poiché l’area di trasformazione risulta compresa nella fascia di pertinenza acustica stradale ai sensi del DPR 142/2004, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell’art. 8 della L. 447/1995 e dell’art. 5 della L.r. 13/2001.</p>
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	<p>Nessuna</p>
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	<p>Nessuna.</p>
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente.</p> <p>In caso di esiti di non compatibilità, l’attuazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento delle infrastrutture stradali e/o di moderazione del traffico,</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

16	<i>Altre direttive</i>	<p>necessari per il conseguimento della compatibilità tra previsioni e capacità della rete.</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 LGT.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT 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 domestici o industriali consentiti.</p>
17	<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 2012.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Direttiva 18	
Area di trasformazione AT3: Villaggio Europa	
1	<p>Obiettivi della trasformazione</p> <p>- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.</p>
2	<p>Condizioni</p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nessuna.
3	<p>Dati quantitativi di base</p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 26.000 Superficie territoriale a verde e servizi: 20% Superficie territoriale urbanizzabile: 80%</p> <p>La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere omogeneamente distribuita nell’area di trasformazione.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per residenza max. 100% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 20% - Slp per altre destinazioni d’uso max. 20% <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
4	<p>Diritti di edificabilità</p> <p>L’<i>Indice di edificabilità massimo</i> If_{max} è dato dalla seguente sommatoria:</p> $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p> <p>If_{max} : <u>Indice di edificabilità massimo</u> slp esistente + 20% DE : <u>Diritto edificatorio</u> slp esistente DE_{pc}: <u>Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</u> 20% slp esist.</p> <p>Qualora la slp esistente incrementata del 20% risultasse</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>inferiore a 0,31 mq/mq, è ammessa l'applicazione del seguente parametro:</p> $I_{f_{max}} = 0,31 \text{ mq/mq}$ <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5, - 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). <p>L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.</p>
5	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 Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola</p>
6	Indici e parametri di riferimento	<p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</p> <hr/> <p>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00</p> <hr/> <p>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00</p> <hr/> <p>Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00</p> <hr/> <p>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge</p> <hr/> <p>Superficie coperta: Sc max 35%</p> <hr/> <p>Altezza massima degli edifici: Hmax (*) m 9,50</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		Superficie filtrante: Sfil min 30%						
7	<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 13.						
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.						
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Parcheggi pubblici per la funzionalità dell'insediamento</i></p> <p>I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> </table> <p>I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p>I parcheggi di cui sopra si intendono strettamente al servizio dell'insediamento previsto. In fase di stipula di convenzione, al fine di garantire il miglioramento della dotazione di aree di sosta di effettivo interesse pubblico, il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di una quantità di posti auto pubblici non inferiore al 50% di quanto previsto dal primo capoverso, su aree espressamente individuate dal Piano dei Servizi e su specifica indicazione dei competenti organi comunali. La realizzazione di detti posti auto non compensa la corresponsione di quanto dovuto per effetto dell'applicazione della Direttiva 13.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto							
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto							
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto							
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i></p> <p>Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle circostanti aree edificate, costituito da edifici isolati e palazzine di modesta dimensione. L'intero insediamento dovrà essere recintato ed accessibile da cancello/i su pubblica via/e.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i></p> <p>La viabilità privata di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".</p>						
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Classe 2.</i> La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell'area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le 						

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		<p>necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell'opera in progetto; particolare attenzione dovrà essere posta alle modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l'assorbimento naturale nel sottosuolo. Le recinzioni, che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso delle acque superficiali, dovrebbero essere di tipo permeabile. Si dovrà inoltre porre attenzione alla profondità di riscontro di eventuali acquiferi superficiali.</p> <p>Si segnala la presenza di una fascia di rispetto fluviale. Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2012.</p>
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Poiché l'area di trasformazione risulta compresa nella fascia di pertinenza acustica stradale ai sensi del DPR 142/2004, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Nessuna
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente.</p> <p>In caso di esiti di non compatibilità, l'attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento delle infrastrutture stradali e/o di moderazione del traffico, necessari per il conseguimento della compatibilità tra previsioni e capacità della rete.</p>
16	<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,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

17	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi domestici o industriali consentiti.</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 2012.</p>
----	---------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

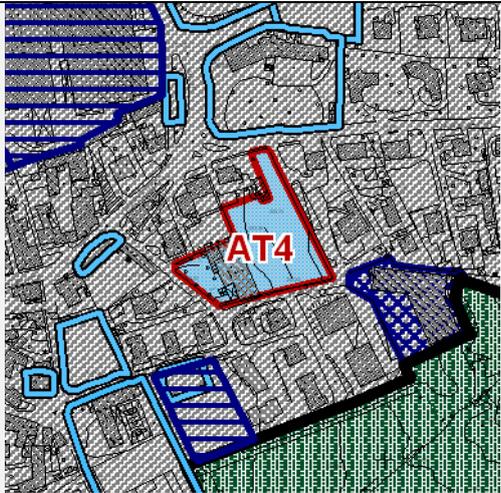
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Direttiva 19							
Area di trasformazione AT4: Via Cavour – via Pertini							
 							
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <i>Fattibilità geologica</i></p>							
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzare la nuova farmacia, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo, - migliorare la dotazione di aree per la sosta e i collegamenti pedonali della zona. 						
2	<p><i>Condizioni</i></p> <p>La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nessuna. 						
3	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Superficie complessiva del comparto:</td> <td style="text-align: right;">mq 4.800</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale a verde e servizi:</td> <td style="text-align: right;">20%</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale urbanizzabile:</td> <td style="text-align: right;">80%</td> </tr> </table> <p>La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata principalmente lungo i collegamenti tra via Piave e via Pertini; le aree a parcheggio dovranno essere preferibilmente localizzate con accesso da via Piave.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per residenza max. 100% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% - Slp per attività terziarie commerciali max. 30% - Slp per altre destinazioni d’uso max. 30% <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>	Superficie complessiva del comparto:	mq 4.800	Superficie territoriale a verde e servizi:	20%	Superficie territoriale urbanizzabile:	80%
Superficie complessiva del comparto:	mq 4.800						
Superficie territoriale a verde e servizi:	20%						
Superficie territoriale urbanizzabile:	80%						
4	<p><i>Diritti di edificabilità</i></p> <p>L’<i>Indice di edificabilità massimo</i> $I_{f_{max}}$ è dato dalla seguente sommatoria:</p> $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$						

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		dove:																
		<table border="1"> <tr> <td>If_{max} : Indice di edificabilità massimo</td> <td>0,31 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE : Diritto edificatorio</td> <td>0,16 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</td> <td>0,15 mq/mq</td> </tr> </table> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modalità di cui alla direttiva 12, punto 4, - modalità di cui alla direttiva 12, punto 5. <p>L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione urbanistica è facoltativa.</p>	If _{max} : Indice di edificabilità massimo	0,31 mq/mq	DE : Diritto edificatorio	0,16 mq/mq	DE _{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,15 mq/mq										
If _{max} : Indice di edificabilità massimo	0,31 mq/mq																	
DE : Diritto edificatorio	0,16 mq/mq																	
DE _{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,15 mq/mq																	
5	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 Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola</p>																
6	Indici e parametri di riferimento	<table border="1"> <tr> <td>Distanza minima dai confini: Dc</td> <td>m 5,00</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</td> <td>m 2,00</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</td> <td>m 7,00</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima tra gli edifici: De</td> <td>m 10,00</td> </tr> <tr> <td>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</td> <td>secondo legge</td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta: Sc</td> <td>max 35%</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima degli edifici: Hmax (*)</td> <td>m 9,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie filtrante: Sfil</td> <td>min 30%</td> </tr> </table>	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds	m 7,00	Distanza minima tra gli edifici: De	m 10,00	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge	Superficie coperta: Sc	max 35%	Altezza massima degli edifici: Hmax (*)	m 9,50	Superficie filtrante: Sfil	min 30%
Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00																	
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00																	
Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds	m 7,00																	
Distanza minima tra gli edifici: De	m 10,00																	
Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge																	
Superficie coperta: Sc	max 35%																	
Altezza massima degli edifici: Hmax (*)	m 9,50																	
Superficie filtrante: Sfil	min 30%																	
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.																
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.																
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<p><i>Sistemazione di via Cavour e via Pertini</i></p> <p>In progetto dovrà determinare la formazione di marciapiedi lungo via Cavour e lungo via Pertini; lungo via Cavour il</p>																

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		<p>marciapiedi dovrà avere larghezza minima di m 2,00, raccordato con il percorso pedonale di collegamento con via Pertini mediante slargo. Lungo via Pertini il marciapiedi dovrà avere larghezza non inferiore a m 1,50.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere diramata da via Cavour da apposito slargo e da via Pertini; tale viabilità dovrà distribuire i parcheggi interni e dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p><i>Percorso pedonale di collegamento via Cavour-via Pertini</i> Dovrà essere realizzata un’area pedonale a sviluppo lineare dotata di quanto segue: – pista ciclabile in sede propria avente larghezza non inferiore a m 3,00, carrabile per vigilanza e servizio, – vegetazione arborea, anche localizzata su aree pertinenziali.</p>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> L’area di trasformazione dovrà essere caratterizzata da un impianto morfotipologico simile a quello delle circostanti aree edificate, costituito principalmente da edifici a blocco, in linea o palazzine; l’insieme dello spazio edificato dovrà risultare percorribile mediante spazi pubblici che consentano la mobilità ciclopedonale indipendentemente dal traffico veicolare; a tal fine è ammessa la generale sistemazione per la regolazione dl traffico da “zona 30”.</p>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: – <i>Classe 1.</i> Per tali zone dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”, verificando a scala locale la presenza di eventuali elementi di pericolosità. – <i>Classe 2.</i> La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell’area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell’opera in progetto; particolare attenzione dovrà essere</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		<p>posta alle modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l'assorbimento naturale nel sottosuolo. Le recinzioni, che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso delle acque superficiali, dovrebbero essere di tipo permeabile. Si dovrà inoltre porre attenzione alla profondità di riscontro di eventuali acquiferi superficiali.</p> <p>Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2012.</p>
12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Nessuna.
13	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
14	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Nessuna.
15	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	<p>La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente.</p> <p>In caso di esiti di non compatibilità, l'attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento delle infrastrutture stradali e/o di moderazione del traffico, necessari per il conseguimento della compatibilità tra previsioni e capacità della rete.</p>
16	<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 LGT.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento.</p> <p>E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

17	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi domestici o industriali 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 2012.</p>
----	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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