



COMUNE DI

ORNAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2008-2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

DdP 2008 DOCUMENTO DI PIANO

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

**DdP26.0 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 ORNAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Maurizia Erba
Sindaco

Pietro Boffi
Assessore all'urbanistica

Francesco Intini
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.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione 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 del parere espresso dalla Provincia di Milano in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP e del recepimento del parere ARPA.

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

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 Ornago.

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

Strumenti di attuazione

Direttiva 9

Procedure di attuazione

Direttiva 10

Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

Direttiva 11

Diritti edificatori

Direttiva 12

Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

Direttiva 13

Definizioni, indici, parametri

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

Direttiva 14

Area di trasformazione AT1

Direttiva 15

Area di trasformazione AT2-1 AT2-2

Direttiva 16

Area di trasformazione AT3

Direttiva 17

Area di trasformazione AT4

Direttiva 18

Area di trasformazione AT5-1 AT52

Direttiva 19

Area di trasformazione AT6-1 AT6-2

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>	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". Costituiscono riferimento applicativo: - 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>	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. 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.
3	<i>Correlazione con altri strumenti</i>	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: - il Piano dei Servizi, - il Piano delle Regole. L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento.

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

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 siglie 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
		Sezione D: componente geologica
		DdP 18.0 Componente geologica. Relazione
		DdP 19.0 Componente geologica. Cartografie di studio
		DdP 20.0 Carta dei vincoli
		DdP 21.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano
		Sezione E: politiche, strategie, azioni del piano
		DdP 22.0 Stato di fatto e di diritto
		DdP 23.0 Area urbana e ambiti territoriali
		DdP 24.0 Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio
		DdP 25.0 Azioni di governo del territorio
		DdP 26.0 Direttive per il governo del territorio
		DdP 27.0 Stima della potenzialità insediative

Direttiva 3**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.
---	-------------------------	--

Direttiva 4**Applicazione del "DdP 2008"**

1	<i>Principi generali</i>	Il DdP 2008, ai fini della diretta applicazione, determina: - 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.
---	--------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**I-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>	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.
3	<i>Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti</i>	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. 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.
4	<i>Impiego del quadro decisionale politiche-strategie-azioni</i>	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 - politiche di governo del territorio, - strategie di governo del territorio, - azioni di governo del territorio. 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.
5	<i>Specificazioni</i>	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 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.

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

6	<i>Altre fonti</i>	L'attuazione di interventi inerenti le aree di trasformazione è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti - 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>	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: - 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, e assimilabili.
2	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti

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

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.

Direttiva 7**Varianti al Documento di Piano**

1	<i>Definizione delle fattispecie</i>	Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni: - 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 morfotipologici 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, 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.
---	--------------------------------------	---

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		
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: - 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 morfotipologia 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.

Direttiva 9		
Procedure di attuazione		
1	<i>Fasi</i>	L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi: - 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: - contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza

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

		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. 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 10		
Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi		
1	<i>Specifiche</i>	Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento, fin dalla fase dell'Istanza Preliminare, deve recare la verifica di sussistenza delle seguenti condizioni: - 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	<i>Adeguamenti</i>	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 11		
Diritti edificatori		
1	<i>Principi</i>	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

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

		di Pavimento dai seguenti indici: - Diritto edificatorio equo, - Diritto edificatorio di progetto, - Diritto edificatorio derivante da perequazione.
2	<i>Diritto edificatorio equo</i>	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 25.0 Azioni di governo del territorio.
3	<i>Diritto edificatorio di progetto</i>	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 25.0 Azioni di governo del territorio, per effetto del trasferimento di quote di diritti in capo ad altre aree come indicato al punto seguente.
4	<i>Diritto edificatorio derivante da perequazione</i>	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 - alle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi (in linea generale), - ad altre aree di trasformazione (qualora specificato dalla specifica direttiva). 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.
5	<i>Cogenza</i>	I diritti edificatori sanciti dalle specifiche direttive inerenti le <i>aree di trasformazione</i> non sono modificabili in assenza di variante al DdP 2008.

Direttiva 12**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.

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

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	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	= €

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 13</i>		
Definizioni, indici, parametri		
1	<i>Riferimenti</i>	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

Direttiva 17		
Area di trasformazione AT1		
1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	- ridefinizione del margine del tessuto edificato a nord - offerta di alloggi per fasce sociali deboli mediante iniziative di Edilizia Economica Popolare o edilizia convenzionata.
2	<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie complessiva del comparto: mq 7.490 Superficie territoriale a verde: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70%
3	<i>Diritti di edificabilità</i>	<u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,26 <u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,33 <u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,07
4	<i>Destinazioni d'uso</i>	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) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva
5	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> : <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00 <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00 <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00 <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge <u>Superficie coperta: Sc</u> max 30% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 12,00 <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12.
7	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico</i>	Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:

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>o generale</i>	- proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità, - macchie arboree d'alto fusto, con finalità di marcatura e separazione del margine urbanizzato, - sistemazione del suolo con fossi ed eventuali elementi vegetali isolati tale da rendere leggibili i codici del paesaggio individuati dagli elaborati d'analisi del Documento di Piano.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea, disposti con asse longitudinale in direzione nord-sud, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Altre direttive</i>	L'attuazione è subordinata all'applicazione dei disposti di cui al DPR 142/2004 e alla L.r. 13/2001 in materia di clima e impatto acustico.¹ La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art.

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

¹ Disposizione introdotta per effetto del parere ARPA (prot. 9464/08)

11	<i>Sviluppo temporale</i>	11 della L.r. 12/2005 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 sanitari consentiti. 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.
----	---------------------------	--

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 18		
Area di trasformazione AT2		
1	Obiettivi della trasformazione	- mantenimento a verde dell'intero comparto AT2-1 e cessione della proprietà al Comune; - ampliamento a nord delle aree a disposizione del centro sportivo, - destinazione d'uso per attività produttive del comparto AT2-2 a compensazione della previsione dell'ultimo PRG e a completamento del comparto industriale nord-est;
2	Dati quantitativi di base	<u>Comparto AT2-1</u> Superficie complessiva del comparto: mq 4.770 Superficie territoriale a verde: 100% Superficie territoriale urbanizzabile: 0% <u>Comparto AT2-2</u> Superficie complessiva del comparto: mq 22.330 Superficie territoriale a verde: 60% Superficie territoriale urbanizzabile: 40%
3	Diritti di edificabilità	<u>Comparto AT2-1:</u> Diritto edificatorio equo mq/mq 0,00 Diritto edificatorio di progetto mq/mq 0,00 Diritto edificatorio derivante da perequazione mq/mq 0,00 <u>Comparto AT2-2:</u> Diritto edificatorio equo mq/mq 0,50 Diritto edificatorio di progetto mq/mq 0,60 Diritto edificatorio derivante da perequazione mq/mq 0,10
4	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) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture
5	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>: <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00 <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00 <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00 <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge

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

		Superficie coperta: Sc max 50%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 15,00
		Superficie filtrante: Sfil min 15%
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12.
7	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Area comparto AT2-1, da acquisire al demanio comunale con sistemazione a verde avente le seguenti caratteristiche: - Formazione di aree boscate ecotonali, frammiste a piccole radure, le cui essenze arboree e arbustive, devono essere selezionate tra le seguenti: Specie arboree dominanti: - o <i>Carpinus betulus</i> - o <i>Acer campestre</i> - o <i>Ulmus minor</i> - o <i>Prunus avium</i> Specie arboree accessorie: - o <i>Populus tremula</i> - o <i>Fraxinus excelsior</i> - o <i>Malus sylvestris</i> - o <i>Tilia cordata</i> Specie arbustive: - o <i>Cornus sanguinea</i> - o <i>Sambucus nigra</i> - o <i>Ligustrum vulgare</i> - o <i>Corylus avellana</i> - o <i>Lonicera caprifolium</i>² Cessione di area per ampliamento centro sportivo avente le seguenti caratteristiche: - localizzazione a sud del comparto AT2-2, - estensione minima pari mq 4.800,
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici: - Nessuna. Caratteri morfologici dell'insediamento: - Dovranno essere confermati gli allineamenti e le giaciture dell'insediamento esistente a sud.
10	<i>Altre direttive</i>	E' fatto obbligo di conservare l'orlo di terrazzo esistente

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 Integrazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 4, 3° capoverso, scenario strategico e determinazioni del piano) e del parere ARPA (3° capoverso documento di piano)

11	<i>Sviluppo temporale</i>	ai margini dell'area AT2-2; a tal riguardo la sistemazione a verde di tale orlo dovrà essere coerente con la morfologia del suolo, anche con il fine di marcare l'orlo per ragioni estetico-percettive.³ L'attuazione degli interventi è subordinata al pieno raggiungimento di tutti gli obiettivi di interesse pubblico o generale dichiarati. La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione 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 sanitari consentiti. 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.
----	---------------------------	---

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 Integrazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 4, 4° capoverso, scenario strategico e determinazioni del piano)

Direttiva 19		
Area di trasformazione AT3		
1	Obiettivi della trasformazione	- completamento della zona produttiva a sud, - offerta di spazi per attività produttive destinati in prevalenza ad aziende locali.
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 29.500 Superficie territoriale a verde: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70%
3	Diritti di edificabilità	<u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,45 <u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,54 <u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,09
4	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) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture
5	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> : <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00 <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00 <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00 <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge <u>Superficie coperta: Sc</u> max 50% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 15,00 <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 15%
6	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 12.
7	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione 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

8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	- Formazione di aree boscate, frammiste a piccole radure, le cui essenze arboree e arbustive, devono essere selezionate tra le seguenti: Specie arboree dominanti: - o <i>Carpinus betulus</i> - o <i>Acer campestre</i> - o <i>Ulmus minor</i> - o <i>Prunus avium</i> Specie arboree accessorie: - o <i>Populus tremula</i> - o <i>Fraxinus excelsior</i> - o <i>Malus sylvestris</i> - o <i>Tilia cordata</i> Specie arbustive: - o <i>Cornus sanguinea</i> - o <i>Sambucus nigra</i> - o <i>Ligustrum vulgare</i> - o <i>Corylus avellana</i> - o <i>Lonicera caprifolium</i>⁴ <i>Realizzazione di parcheggi al servizio delle aree produttive aventi le seguenti caratteristiche:</i> - 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. <i>Viabilità.</i> Completamento della strada di circonvallazione tra via Banfi e via Cavenago.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - Nessuna. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - Dovranno essere confermati gli allineamenti e le giaciture dell'insediamento esistente a sud.
10	<i>Altre direttive</i>	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del

⁴ Integrazione per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 9 (prot. 8947/08) e del parere della Provincia di Milano (punto 4, 3° capoverso, scenario strategico e determinazioni del 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

11	<i>Sviluppo temporale</i>	comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione 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 sanitari consentiti. 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.
----	---------------------------	---

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 20		
Area di trasformazione AT4		
1	Obiettivi della trasformazione	- completamento del tessuto edilizio urbano - offerta di alloggi per fasce sociali deboli mediante iniziative di Edilizia Economica Popolare o edilizia convenzionata.
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 3.620 Superficie territoriale a verde: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70%
3	Diritti di edificabilità	Diritto edificatorio equo mq/mq 0,26 Diritto edificatorio di progetto mq/mq 0,33 Diritto edificatorio derivante da perequazione mq/mq 0,07
4	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) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva
5	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> : <u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00 <u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00 <u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00 <u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00 <u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge <u>Superficie coperta: Sc</u> max 30% <u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u> m 12,00 <u>Superficie filtrante: Sfil</u> min 30%
6	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 12.
7	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
8	Elementi progettuali di	Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:

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>interesse pubblico o generale</i>	- 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, - localizzazione lungo il lato a confine con l'oratorio. <i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico, - sistemazione generale a giardino urbano, con dotazione di attrezzature per il gioco e il tempo libero.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea, disposti con asse longitudinale in direzione nord-sud, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - gli edifici dovranno essere dislocati con direzione principale compatibile con il reticolo stradale - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Altre direttive</i>	L'attuazione è subordinata all'applicazione dei disposti di cui al DPR 142/2004 e alla L.r. 13/2001 in materia di clima e impatto acustico.⁵ L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata al completamento della strada di circonvallazione indicata dal Documento di Piano. La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del

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 Disposizione introdotta per effetto del parere ARPA (prot. 9464/08)

11	<i>Sviluppo temporale</i>	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 sanitari consentiti. 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.
----	---------------------------	---

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 AT5-2		
1	Obiettivi della trasformazione	- delocalizzazione delle attività produttive situate nel comparto AT5-2; - recupero della naturalità del comparto AT5-2; - ridefinizione del margine urbano sud-est in località Santuario; - miglioramento della dotazione di servizi della frazione Santuario; - realizzazione di un tronco della strada di circonvallazione.
2	Dati quantitativi di base	<u>Comparto AT5-1</u> Superficie complessiva del comparto: mq 33.420 Superficie territoriale a verde: 60% Superficie territoriale urbanizzabile: 40% In ogni caso le aree comprese entro il perimetro del PLIS Rio Vallone dovranno essere mantenute in stato di naturalità.⁶ <u>Comparto AT5-2</u> Superficie complessiva del comparto: mq 5.740 Superficie territoriale a verde: 100% Superficie territoriale urbanizzabile: 0%
3	Diritti di edificabilità	<u>Comparto AT5-1:</u> Diritto edificatorio equo mq/mq 0,26 Diritto edificatorio di progetto mq/mq 0,33 Diritto edificatorio derivante da perequazione mq/mq 0,07 <u>Comparto AT5-2:</u> Diritto edificatorio equo pari alla slp esistente (*) Diritto edificatorio di progetto pari alla slp esistente (*) Diritto edificatorio derivante da perequazione 0,00 mq/mq (*) da trasferire nel comparto AT5-1, in aggiunta ai diritti ad esso attribuiti
4	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) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva
5	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i>: Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

⁶ Integrazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 4, 5° capoverso, scenario strategico e determinazioni del 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

		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 30%
		Altezza massima degli edifici: Hmax m 12,00
		Superficie filtrante: Sfil min 30%
6	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12.
7	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> .
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Area agricola comparto AT5-2</i>, da acquisire al demanio comunale a seguito della riconduzione alla condizione di naturalità, secondo caratteri propri del paesaggio agrario locale. <i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <i>Realizzazione area a verde di cintura</i> aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - estensione minima pari alla Superficie Territoriale a verde, dedotte le superfici destinate a parcheggio pubblico, - Formazione di aree boscate, frammiste a piccole radure, le cui essenze arboree e arbustive, devono essere selezionate tra le seguenti: Specie arboree dominanti: - o <i>Carpinus betulus</i> - o <i>Acer campestre</i> - o <i>Ulmus minor</i> - o <i>Prunus avium</i> Specie arboree accessorie: - o <i>Populus tremula</i>

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

		- o <i>Fraxinus excelsior</i> - o <i>Malus sylvestris</i> - o <i>Tilia cordata</i> Specie arbustive: - o <i>Cornus sanguinea</i> - o <i>Sambucus nigra</i> - o <i>Ligustrum vulgare</i> - o <i>Corylus avellana</i> - o <i>Lonicera caprifolium</i>⁷ - fruizione mediante percorsi interpoderali con minime attrezzature per la sosta dei pedoni e per il pic-nic.
9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea o a blocco, disposti con asse principale compatibile con l'ordito urbano ad ovest, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - gli edifici dovranno essere dislocati conferendo centralità allo spazio pubblico, - gli edifici dovranno avere affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
10	<i>Altre direttive</i>	L'attuazione è subordinata all'applicazione dei disposti di cui al DPR 142/2004 e alla L.r. 13/2001 in materia di clima e impatto acustico.⁸ La sistemazione delle aree comprese entro il perimetro del PLIS Rio Vallone è soggetta a parere dell'ente parco.⁹ L'attuazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni: - delocalizzazione completa dell'attività produttiva situata nel comparto AT5-2 e riconduzione dell'area interessata alla condizione di suolo agricolo; - avvenuta realizzazione del tronco stradale di circonvallazione prospiciente il comparto AT5-1, fino all'innesto con via Roncello. La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici,

⁷ Integrazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 4, 3° capoverso, scenario strategico e determinazioni del piano)

⁸ Disposizione introdotta per effetto del parere ARPA (prot. 9464/08)

⁹ Integrazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 4, 5° capoverso, scenario strategico e determinazioni del 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

11	<i>Sviluppo temporale</i>	- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione 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 sanitari consentiti. 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. 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.
----	---------------------------	--

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 AT6-2		
1	Obiettivi della trasformazione	- delocalizzazione delle attività economiche situate nel comparto AT6-1; - recupero edilizio degli edifici esistenti nel comparto AT6-2; - realizzazione di nuovo insediamento residenziale nel Comparto AT6-1 - miglioramento della dotazione di servizi della frazione Santuario; - attenuazione delle negatività ambientali (estetico percettive) proprie del comparto AT6-2.
2	Dati quantitativi di base	<u>Comparto AT6-1</u> Superficie complessiva del comparto: mq 5.900¹⁰ Superficie territoriale a verde: 0% Superficie territoriale urbanizzabile: 100% <u>Comparto AT6-2</u> Superficie complessiva del comparto: mq 13.400¹¹ Superficie territoriale a verde: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50%
3	Diritti di edificabilità	<u>Comparto AT6-1:</u> pari a quanto stabilito dall'ultimo PRG vigente <u>Comparto AT6-2:</u> Diritto edificatorio equo mq/mq 0,50 Diritto edificatorio di progetto mq/mq 0,60 Diritto edificatorio derivante da perequazione mq/mq 0,10
4	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: <u>Comparto AT6-1</u> Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva <u>Comparto AT6-2</u> Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva

¹⁰ Dato variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 22 (prot. 9301/08)

¹¹ Dato variato per effetto della controdeduzione alle osservazioni n° 7 (prot. 8852/08) e 32 (prot. 10681/08)

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	Indici e parametri di riferimento	Ra: Ricovero di autovetture
		Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> :
		<u>Distanza minima dai confini: Dc</u> m 5,00
		<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u> m 2,00
		<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u> m 7,00
		<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u> m 10,00
		<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u> secondo legge
		<u>Superficie coperta: Sc (AT6-1)</u> max 30%
		<u>Altezza massima degli edifici: Hmax (AT6-1)</u> m 12,00
		<u>Superficie filtrante: Sfil (AT6-1)</u> min 30%
6	Servizi di interesse pubblico o generale	<u>Superficie coperta: Sc (AT6-2)</u> max 50%
		<u>Altezza massima degli edifici: Hmax (AT6-2)</u> m 15,00
		<u>Superficie filtrante: Sfil (AT6-2)</u> min 15%
7	Compensazione ambientale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12. In via preferenziale l'intervento dovrà contribuire al completamento della pista ciclabile lungo via Manara.
8	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale.
		<i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> (comparto AT6-1) aventi le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.
		<i>Realizzazione luogo pubblico centrale</i> (comparto AT6-1) avente le seguenti caratteristiche: - proprietà pubblica, - sistemazione in parte a verde in parte ad area pavimentata con caratteri di arredo urbano, - connessione diretta con via Santuario – via Roncello.

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici (comparto AT6-1): - si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea o a blocco, disposti in modo tale da configurare uno spazio pubblico centrale, ovverosia avente caratteristiche proprie di “piazza”, Caratteri morfologici dell’insediamento (comparto AT6-1): - gli edifici dovranno essere dislocati conferendo centralità allo spazio pubblico, - gli edifici dovranno avere affacci diretti sullo spazio pubblico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei. Sistemazione a verde e mitigazione delle visuali (comparto AT6-2): - le porzioni di margine delle aree costituenti il Comparto AT6-2 dovranno essere dotate di schermature a verde tali da mitigare le visuali degli edifici dalle aree circostanti, ed in particolare dai percorsi interpoderali esistenti e dalla zona del santuario, - tali sistemazioni a verde dovranno essere tali da configurare, in via tendenziale, una percezione “a macchia”, coerente con i caratteri delle aree boscate esistenti nel territorio comunale.
10	<i>Altre direttive</i>	L’attuazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni: - utilizzazione degli oneri di compensazione ambientale per l’acquisizione alla proprietà pubblica di aree comprese nel PLIS “Parco del Rio Vallone”, con preferenza prioritaria per le aree di particolare interesse ambientale denominate “Bosco del Monti” (altrimenti dette “Boscone”). La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico, determinano le condizioni per l’applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione 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 sanitari consentiti. 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.

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>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 2008.
----	---------------------------	---

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