COMUNE DI MORNAGO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2018

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2018	DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP 17.0	DIRETTIVE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

EDIZIONE				

Adozione	Deliberazione C.C. n° 8 del 30 marzo 2021
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° 6 del 15 marzo 2022
Approvazione	Deliberazione C.C. n° 6 del 15 marzo 2022
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
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

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

COMUNE DI MORNAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Davide Tamborini
Sindaco

Fiorenzo Salina
Responsabile del procedimento

ESTENSORI DEL PIANO:

ing. Alberto Mazzucchelli
arch. Roberto Pozzi
arch. Maurizio Mazzucchelli

Collaborazione:

Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche introdotte per effetto del recepimento delle osservazioni e/o dei pareri pervenuti dagli Enti.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

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"

Direttiva 4
Applicazione del "DdP"

Direttiva 5
Interpretazione generale delle cartografie e delle direttive

Direttiva 6
Lineamenti pre progettuali delle trasformazioni urbane

Parte II
DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 7
Modalità di attuazione

Direttiva 8
Procedure di attuazione. Programmi Integrati di Intervento

Direttiva 9
Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi

Direttiva 10
Indici e parametri

Direttiva 11
Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione

Direttiva 12
Compensazione ambientale

Direttiva 13
Previsione di impatto acustico

Direttiva 14
Inquinamento elettromagnetico

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 15
Studi di impatto viabilistico

Direttiva 16
Tutela del suolo e del sottosuolo, ciclo delle acque

Direttiva 17
Principio di invarianza idraulica e idrologica

Parte III
DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Direttiva 18
Area di trasformazione AT1 Via Argonne

Direttiva 19
Area di trasformazione AT2 Via Colombo

Direttiva 20
Area di trasformazione AT3 Via Bixio

Direttiva 21
Area di trasformazione AT4 Via Stazione

Direttiva 22
Area di trasformazione AT5 Galvani-Piave-Verdi

Direttiva 23
Area di trasformazione AT6 Via Piave

Direttiva 24
Area di trasformazione AT7 Via Mazzini

Direttiva 25
Area di trasformazione AT8 Via Stazione

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Parte I

DIRETTIVE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 1		
Riferimenti legislativi		
1	*Riferimenti*	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".
2	*Abbreviazioni*	Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP". 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.

Direttiva 2		
Struttura del Documento di Piano		
1	*Elaborati*	Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati: Fondamenti del piano DdP 1.0 Lineamenti di Piano DdP 2.0 Stato di attuazione del DdP 2013 Inquadramento territoriale DdP 3.0 Elementi prescrittivi e prevalenti di altri strumenti di pianificazione DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale: piani comunali DdP 5a.0 Rete infrastrutturale. inquadramento DdP 5b.0 Tavola unica del sistema paesistico e ambientale DdP 6.0 Rete stradale comunale DdP 7.0 Elementi strutturali del sistema paesistico e ambientale alla scala locale DdP 8.0 Vincoli e limitazioni DdP 9.0 Ricognizione delle mappe storiche DdP 10.0 Elementi conoscitivi del territorio DdP 11.0 Invarianti per il governo del territorio Politiche, strategie, azioni del piano DdP 12.0 Assetto fondiario DdP 13.0 Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio DdP 14.0 Azioni per il governo del territorio DdP 15.0 Classi di sensibilità paesaggistica DdP 16.0 Rete ecologica Comunale DdP 17.0 Direttive per il governo del territorio DdP 18.0 Consumo di suolo

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 3		
Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP"		
1	*Effetti generali*	Il DdP 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"		
1	*Applicazione delle direttive*	Le *direttive* 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*, pianificazione attuativa e programmazione integrata). Per effetto di tale natura delle direttive, queste si applicano in forma di *indirizzo tendenziale*, fatte salve le indicazioni di tipo numerico-quantitativo, la cui applicazione deve essere puntuale e rigorosa.
2	*Impiego del quadro conoscitivo e delle invarianti*	Il quadro conoscitivo e le invarianti del DdP costituiscono strumento di ausilio 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.
3	*Impiego del quadro decisionale politiche-strategie-azioni*	Tutte le scelte di natura progettuale ed operativa relative alle *aree di trasformazione* 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 e di pianificazione attuativa necessari per l'attuazione degli interventi previsti nelle *aree di trasformazione* provvedono alla verifica di coerenza delle scelte di natura progettuale ed operativa con il quadro decisionale del DdP: la sussistenza della coerenza e della compatibilità sono condizione essenziale per la procedibilità degli interventi.
4	*Specificazioni*	La corretta applicazione delle direttive 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 del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi. Le prescrizioni disposte dal Responsabile del Servizio

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		competente (anche alla luce dei pareri espressi dagli enti e dagli organi comunali competenti), sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP, costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime.

Direttiva 5 Interpretazione autentica delle cartografie e delle direttive		
1	*Interpretazione autentica semplificata delle cartografie*	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 colturali a carattere permanente, e assimilabili.
2	*Interpretazione autentica semplificata delle cartografie: tolleranze*	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. 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.
3	*Interpretazione autentica semplificata delle cartografie: limiti amministrativi del Comune*	Tutte le rappresentazioni grafiche dei documenti cartografici del DdP si intendono riferite ai limiti amministrativi del Comune così come risultanti dalle mappe catastali: qualora ciò non fosse riscontrato, ogni simbologia grafica rappresentata sulle cartografie del DdP si intende identicamente estesa fino al limite amministrativo effettivo del Comune.
4	*Interpretazione autentica semplificata delle cartografie: competenze*	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica delle cartografie del DdP mediante applicazione di quanto disposto dai precedenti punti da 1 a 3.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

5	*Interpretazione autentica ordinaria*	L'interpretazione autentica delle cartografie del DdP mediante criteri differenti rispetto a quanto disposto dai precedenti punti da 1 a 3, nonché l'interpretazione autentica delle direttive, sono effettuate mediante applicazione delle procedure di cui al comma 14 bis dell'art. 13 della LGT.

Direttiva 6 Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane		
1	*Facoltà*	E' facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, denominato *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* 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, fermi restando gli effetti urbanistici discendenti dall'applicazione delle presenti direttive. 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 della direttiva 8 seguente, inerente una delle *aree di trasformazione* di cui alla successiva Parte III.
2	*Modalità*	Il documento *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* 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.
3	*Contenuti*	Il documento *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* potrà stabilire orientamenti per: – la definizione planivolumetrica generale dell'unità territoriale interessata, – la definizione infrastrutturale generale dell'unità territoriale interessata, – la definizione progettuale di livello tipologico e morfologico, da cui si evinca la tipologia degli edifici e i caratteri morfologici dell'intervento (volumi, superfici, n° piani, rapporti con lo spazio aperto), – le indicazioni di linguaggio architettonico e specifica del livello qualitativo degli spazi pubblici o di uso pubblico, – l'identificazione di massima delle opere pubbliche o di interesse pubblico e relativa correlazione con i diversi comparti di attuazione.
4	*Procedure*	Il documento *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* corrisponde ad atto confermativo dei contenuti urbanistici e paesaggistici delle direttive di cui alla seguente Parte III, e non produce effetti urbanistici differenti da quanto disposto dal DdP. Il documento *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Parte II

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 7		
Modalità di attuazione		
1	*Strumenti*	Gli interventi relativi ad *aree di trasformazione* espressamente previsti dal DdP sono di norma assentibili previa approvazione di: - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., - Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., coerentemente con quanto specificamente disposto da ciascuna direttiva di cui alla seguente Parte III.
2	*Attuazione parziale*	E' ammessa l'attuazione parziale delle previsioni in capo alle *aree di trasformazione*, senza che ciò determini variante al DdP, qualora ricorrano i seguenti presupposti: – gli effetti di interesse pubblico o generale conseguiti, pur parziali, siano comunque tali da rendere opportuna l'attuazione di una parte dell'insieme, – l'attuazione parziale non pregiudichi il successivo completamento mediante altro procedimento attuativo, – sia garantita equità nella ripartizione dei diritti e degli oneri economici tra le parti interessate dall'*area di trasformazione*. Nei casi di vigenza del documento *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* di cui alla precedente Direttiva 6, le condizioni minime necessarie per l'attuazione parziale delle previsioni devono essere valutate secondo i contenuti del suddetto documento.
3	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del Piano di Governo del Territorio, l'avvio della fase di attuazione delle trasformazioni urbanistiche in capo alle *aree di trasformazione* dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP.

Direttiva 8		
Procedure di attuazione. Programmi Integrati di Intervento		
1	*Fasi*	L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi: - avvio del procedimento - istanza preliminare - negoziazione - proposta attuativa definitiva
2	*Avvio del procedimento*	I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile del Servizio l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di pianificazione attuativa o programmazione integrata (*aree di trasformazione*). In conseguenza di ciò gli uffici competenti del Comune

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		rilasciano ai soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.
3	*Istanza preliminare*	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 i contenuti minimi necessari per la procedibilità del Programma Integrato di Intervento o del Piano Attuativo.
4	*Negoziazione*	Valutata l'Istanza Preliminare di cui al punto 3, le parti interessate procederanno alla negoziazione dei contenuti del Programma Integrato di Intervento o del Piano Attuativo mediante il confronto dei seguenti fattori: - contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza Preliminare, - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - quadro economico della proposta, coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generali, le strategie e le politiche espresse dal DdP. In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Programma Integrato di Intervento o il Piano Attuativo, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta.
5	*Proposta attuativa definitiva*	A seguito della promozione del Programma Integrato di Intervento o del Piano Attuativo, i soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati necessari per lo sviluppo di ogni contenuto del Programma Integrato di Intervento o del Piano Attuativo medesimo. 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 o del Piano Attuativo.
6	*Procedure*	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.

Direttiva 9		
Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi		
1	*Specifiche*	Qualsiasi proposta di Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo, fin dalla fase dell'Istanza Preliminare, deve recare la verifica delle seguenti condizioni: - stato di urbanizzazione del contesto, concernente la disamina degli impianti a rete esistenti e delle

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		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	*Adeguamenti*	Tutti gli adeguamenti degli impianti a rete che si rendessero necessari per il conseguimento delle condizioni di cui al precedente punto 1, anche non direttamente attinenti le *aree di trasformazione* bensì le reti infrastrutturali nel complesso, sono a carico del soggetto proponente.

Direttiva 10		
Indici e parametri		
1	*Principi*	Gli indici e i parametri da applicare ai fini dell'attuazione del DdP sono definiti: - dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui all'Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24 ottobre 2018, - dalla Disciplina Generale del Piano delle Regole In particolare, il DdP attribuisce a ciascuna *area di trasformazione* i seguenti parametri espressi in termini di Superficie Lorda SL: - DE: diritto edificatorio - IF: indice di edificabilità fondiaria Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori si applicano alla sola *area fondiaria urbanizzabile*, identificata per ciascuna area di trasformazione.
2	*Indice di edificabilità fondiaria*	L'*Indice di edificabilità fondiaria IF* è stabilito - 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, e rappresenta la quantità edificabile massima attribuibile alle *aree di trasformazione* individuate sul documento "DdP 14.0 Azioni di governo del territorio".
3	*Diritto edificatorio*	Il *Diritto edificatorio* DE è stabilito - compatibilmente con le modalità di determinazione e del modello di equità assunto dal DdP per i diversi ambiti territoriali, - tenuto conto degli effetti urbanizzativi in capo a ciascuna area di trasformazione, e rappresenta il diritto in capo alle porzioni di suolo identificate quali *aree di trasformazione* sul documento "DdP 14.0 Azioni di governo del territorio".
4	*Edificabilità minima ai fini delle convenzioni*	Indipendentemente dalle quantità edificabili stabilite da ciascun Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento – in ogni caso entro il limite derivante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria IF – ai fini della determinazione degli effetti di interesse generale

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		di ciascuno strumento attuativo, quali tra gli altri: – gli oneri di urbanizzazione, – ogni altro corrispettivo economico correlato alla realizzazione o alla monetizzazione di aree per servizi, le convenzioni a corredo dei piani attuativi o dei programmi integrati di intervento dovranno assumere quale parametro di riferimento la superficie lorda SL effettivamente realizzata[1] per effetto dell'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria IF alla superficie fondiaria SF, corrispondente all' *area fondiaria urbanizzabile* determinata per ciascuna *area di trasformazione* dalle direttive di cui alla seguente Parte III.

Direttiva 11 Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione		
1	*Principi*	L'attuazione degli interventi ammessi nelle *aree di trasformazione* presuppone l'obbligatoria attuazione di una quota delle previsioni del Piano dei Servizi commisurata all'incidenza della trasformazione sul contesto urbano. L'attuazione di previsioni del Piano dei Servizi conseguente alla stipula delle convenzioni per l'attuazione delle *aree di trasformazione* potrà avvenire: - mediante intervento diretto del soggetto privato sottoscrittore della convenzione, secondo modalità stabilite dalla convenzione stessa, - mediante corresponsione del corrispondente valore delle opere previste dal Piano dei Servizi da attuare per effetto dei disposti della convenzione.
2	*Quantificazione* [2]	Il valore minimo delle opere necessarie per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in capo a ciascuna area di trasformazione è determinato come segue: $V_{min.} = VAE \times (IF - DE)/DE \times SL_{max.} \times Z$ dove: – $V_{min.}$ = valore minimo delle opere necessarie per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, – VAE = valore unitario delle aree edificabili ai fini delle imposte locali (IMU) determinato con Deliberazione di Giunta Comunale, – IF = Indice di edificabilità fondiaria, – DE = Diritto edificatorio, – $SL_{max.}$ = Superficie Lorda massimo edificabile nell'area di trasformazione ai sensi dei disposti di cui al punto 4 della Direttiva 10

[1] Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 51 prot. 5602 del 21.06.21
[2] Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 63 prot. 965 del 01.02.22

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		– Z = coefficiente di comparazione per destinazioni d'uso e condizione tipologica, pari a: destinazioni d'uso prevalentemente produttive: Z = 0,50 destinazioni d'uso prevalentemente residenziali rade (DE=0,16): Z = 1,00 destinazioni d'uso prevalentemente residenziali dense (DE=0,25): Z = 1,25 destinazioni d'uso prevalentemente commerciali: Z = 1,35
3	*Attuazione parziale: quantificazione*	Il valore minimo di cui al precedente punto 2, in caso di attuazione parziale di singole *aree di trasformazione*, è incrementato nella seguente misura: – del 50% in caso di attuazione di una porzione della *Superficie complessiva del comparto* inferiore al 25% del totale, – del 33% in caso di attuazione di una porzione della *Superficie complessiva del comparto* superiore al 25% del totale, tuttavia inferiore al 50%, – del 25% in caso di attuazione di una porzione della *Superficie complessiva del comparto* superiore al 50% del totale, tuttavia inferiore al 75%. Le suddette aliquote incrementali si applicano in modalità progressiva e per scaglioni.

Direttiva 12 Compensazione ambientale		
1	*Finalità*	L'attuazione delle disposizioni di cui alla successiva Parte III, relative alle *aree di trasformazione*, deve determinare adeguata compensazione ambientale, da conseguirsi mediante la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale in genere.
2	*Quantificazione*	Il Consiglio Comunale, nell'esercizio delle proprie prerogative in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, mediante proprio atto deliberativo stabilisce l'importo, espresso in termini di unità di superficie lorda SL, da destinare alla realizzazione di interventi in attuazione della presente direttiva.
3	*Impieghi*	I proventi derivanti dall'applicazione della presente direttiva, dovranno essere utilizzati in via prioritaria per la realizzazione di interventi riferibili alle seguenti categorie: - interventi finalizzati alla deframmentazione della rete ecologica e al miglioramento delle condizioni di biodiversità in genere, - interventi di rafforzamento dei varchi della rete ecologica, - miglioramento delle funzioni ecologiche delle fasce tampone. - miglioramento della rete dei percorsi esistente, con il fine di elevare le potenzialità di fruizione nel rispetto dei valori della naturalità, - miglioramento della sicurezza dei corsi d'acqua, - risoluzione di problematiche di inquinamento ambientale,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

	Modalità d'impiego	- protezione della fauna. I proventi derivanti dall'applicazione della presente direttiva, dovranno essere determinati nelle convenzioni urbanistiche per l'attuazione delle previsioni in capo alle *aree di trasformazione* di cui alla successiva Parte III, e corrisposti al Comune in sede di stipula delle convenzioni stesse. E' data facoltà al Comune di acconsentire la realizzazione delle opere ammesse in forza della presente direttiva, a cura e spese del soggetto privato titolare della convenzione.

Direttiva 13		
Previsione di impatto acustico		
1	*Riferimenti*	L'attuazione delle previsioni del DdP è subordinata all'applicazione dei disposti di cui al DPR 142/2004 e alla L.r. 13/2001 in materia di clima e impatto acustico. Per quanto attiene alle destinazioni d'uso non residenziali, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell'8/03/2002. Relativamente alle *aree di trasformazione* fronteggianti la viabilità principale, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001. Ai fini della completa documentazione in materia di acustica si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica.

Direttiva 14		
Inquinamento elettromagnetico		
1	*Riferimenti*	Qualora fosse rilevata la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico, l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti. In assenza di segnalate fonti di possibile inquinamento elettromagnetico in diretta relazione con l'area di trasformazione, non si applicano specifiche disposizioni fatta salva la generale osservanza delle norme vigenti in materia.

Direttiva 15		
Studi di impatto viabilistico		
1	*Riferimenti*	La realizzazione delle previsioni in capo alle *aree di trasformazione* è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		correttamente intersezioni e svincoli.

Direttiva 16 Tutela del suolo e del sottosuolo, ciclo delle acque		
1	*Tutela del suolo e del sottosuolo*	I progetti di attuazione delle previsioni in capo alle Aree di trasformazione, devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'attuazione di previsioni relative ad aree già edificate, in tutto o in parte, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; b) le aree all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.
2	*Ciclo delle acque*	I progetti di attuazione delle previsioni in capo alle *aree di trasformazione* devono prevedere specifici sistemi per il recupero delle acque meteoriche per fini di utilizzo secondari (irrigazione, lavaggio wc e similari), in coerenza con la direttiva 17. Preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo (Permessi di Costruire o atti equipollenti), è fatto obbligo di acquisire specifico parere di compatibilità del progetto di fognatura interna rispetto ai requisiti stabiliti dal presente punto, ai regolamenti e a ogni norma vigente in materia. È fatto obbligo di eseguire le verifiche necessarie al fine di valutare la capacità di assorbimento delle reti acquedottistica e fognaria, nonché dell'impianto di depurazione esistente anche per i nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza, l'attuazione delle previsioni di cui alle presenti direttive è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento delle reti e dell'impianto, a cura e spese del soggetto proponente.

Direttiva 17 Principio di invarianza idraulica e idrologica		
1	*Riferimenti*	Le trasformazioni territoriali che comportano una modifica del grado di impermeabilizzazione del suolo sono soggette al rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica* ai sensi della L.r. 4/2016 e in applicazione del

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		regolamento regionale n° 7 del 23.11.2017 (di seguito R.R. Invarianza). Ai sensi degli artt. 6, 7, 9 del R.R. Invarianza, l'attuazione delle previsioni in capo alle Aree di trasformazione del DdP deve prevedere la redazione del "progetto di invarianza idraulica e idrologica".
2	*Orientamenti per la progettazione delle opere di invarianza*	Il rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica* comporta, in via generale, la realizzazione di opere destinate alla laminazione delle acque ovvero al trattenimento delle stesse al fine di contenere le portate entro i limiti fissati dal R.R. invarianza (cd. presidi o opere di invarianza). Al fine di ridurre i deflussi meteorici e, di conseguenza, il rischio idraulico ad essi connesso a favore di una dispersione e laminazione delle acque quanto più possibile in armonia con i naturali processi di infiltrazione, in ragione delle caratteristiche morfologiche del territorio comunale, il DdP assume le seguenti modalità per la realizzazione delle cd. opere di invarianza: 1. opere e presidi che privilegiano la laminazione e l'infiltrazione delle acque in loco in contesto naturale, con attenzione agli aspetti di sicurezza, salubrità e di tutela della qualità delle acque. *A titolo esemplificativo:* *a.* accumulo e dispersione superficiale delle acque in aree verdi, modellate al fine di garantire idonee condizioni di sicurezza, e possibilmente strutturate per molteplici destinazioni d'uso (es. aree di svago e tempo libero, parchi ecc.); *b.* opere destinate principalmente all'infiltrazione negli strati superficiali del suolo, quali trincee drenanti, pozzi perdenti, fossi disperdenti ecc. 2. opere e presidi che privilegiano la laminazione delle acque in loco in contesto artificiale. *A titolo esemplificativo:* *a.* accumulo superficiale delle acque in aree destinate a parcheggio o limitrofe alle sedi stradali, con particolare attenzione agli aspetti inerenti alla sicurezza, salubrità e alla tutela della qualità della risorsa idrica. 3. opere e presidi che privilegiano il temporaneo accumulo dei deflussi in strutture e/o manufatti artificiali e che prevedono successivamente la dispersione e/o scarico delle acque nei limiti stabiliti dal regolamento. *A titolo esemplificativo:* *a.* coperture piane dotate di opportuni sistemi di trattenuta e rilascio delle acque meteoriche, dimensionati nel rispetto dei disposti del R.R. invarianza; *b.* manufatti e opere interrate come vasche prefabbricate o costruite in opera che prevedano un riutilizzo parziale o totale dell'acqua

		accumulata (irrigazione, alimentazione WC ecc) coerentemente con il comma 2 della direttiva 16. Le opere di cui al punto 3 lettera a), dovranno (tendenzialmente, salvo dimostrazione tecnica di effettiva impossibilità) avere volume massimo corrispondente ad un evento meteorico con tempo di ritorno pari a 2 anni (valutato ai sensi del R.R. Invarianza); la restante parte del volume necessario al raggiungimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica (valutato ai sensi del R.R. Invarianza), dovrà essere realizzata mediante l'implementazione di sistemi alternativi di cui ai punti 1 e 2. Si rinvia alle valutazioni tecniche di dettaglio specifiche per ciascuna Area di Trasformazione, prevalenti sulla presente Direttiva.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

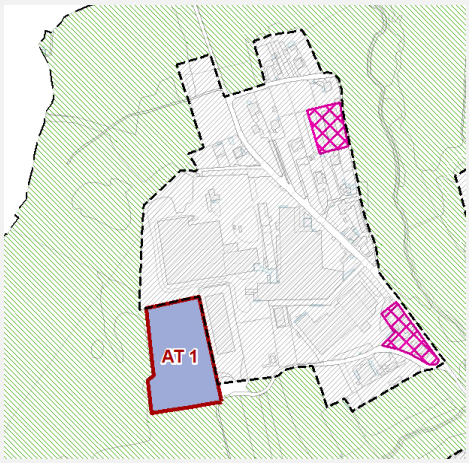
Parte III

DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 18

Area di trasformazione AT1 Via Argonne



Localizzazione

Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- Realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche di particolare rilievo per i valori dell'economia locale.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 12.050 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: 10% - *Area fondiaria urbanizzabile*: 90% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,50 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,70 mq/mq
4	*Destinazioni d'uso*	Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Ag: Agricola Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL per specifica destinazione d'uso è la seguente: SL per attività produttive max. 100% SL per attività terziarie non commerciali max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 10% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		rispetto a quanto sopra indicato.
5	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 50% Altezza del fronte: AF m 12,50 Superficie permeabile: SP min 10%
6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Aree a verde pubblico o di uso pubblico* Le aree a verde e di uso pubblico corrispondono alla totalità dell'*Area fondiaria a verde e servizi* di cui al punto 2, al netto delle aree da destinare alla realizzazione dei parcheggi pubblici. *Viabilità di accesso* Gli accessi dovranno essere diramati dalla viabilità principale esistente su via Argonne. *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 100 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 300 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto Le aree a parcheggio dovranno essere localizzate prioritariamente lungo il limite sud dell'area di trasformazione, con accesso da Via Argonne.
7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri morfologici dell'insediamento* Le fasce dell'area di trasformazione lungo il lato sud dell'area a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali. La superficie non edificabile dovrà essere localizzata in continuità con il verde territoriale.
8	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT1:

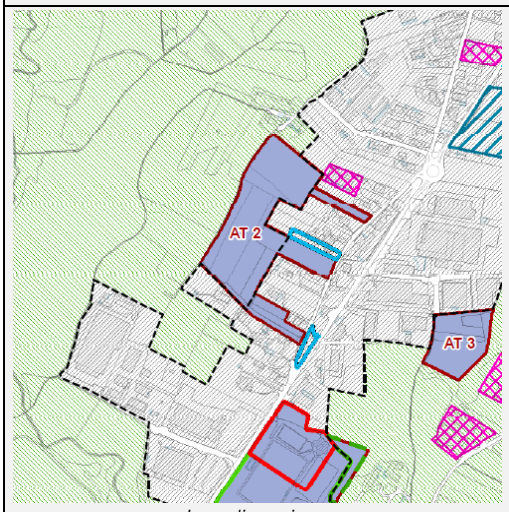
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* *	946 mc
		volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* *	304 mc
		* Allegato G al R.R. Invarianza	
		A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.	

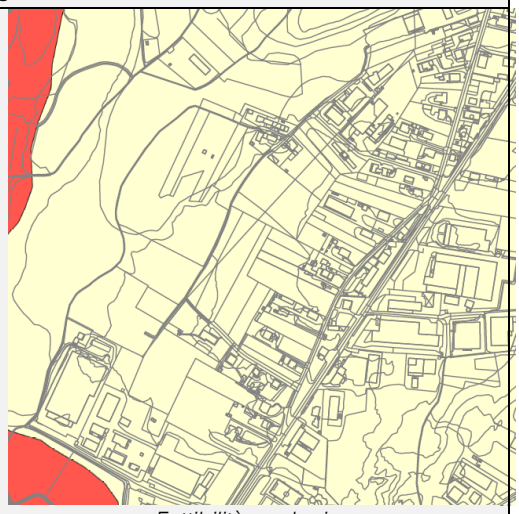
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 19

Area di trasformazione AT2 Via Colombo



Localizzazione



Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- Completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento residenziale con caratteri tipologici assimilabili a quelli dell'Ambito Territoriale T2.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 31.360 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: 40% - *Area fondiaria urbanizzabile*: 60% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,25 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,29 mq/mq
4	*Destinazioni d'uso*	Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL prevista per specifica destinazione d'uso è la seguente: SL per residenza max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 20%

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
5	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 30% Altezza del fronte: AF m 8,50 Superficie permeabile: SP min 40%
6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Aree a verde pubblico o di uso pubblico* Le aree a verde e di uso pubblico, sistemate con caratteristiche tali da garantire la pubblica fruizione (min. 2 esemplari arborei ogni 100 mq, percorsi pavimentati, min. 2 panchine ogni 100 mq, min 1 area attrezzata per gioco bambini e/o fitness), corrispondono alla totalità dell'*Area fondiaria a verde e servizi* di cui al punto 2 al netto della superficie necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici. Dovrà essere realizzata una fascia arboreo-arbustiva con funzione di filtro lungo il limite ovest dell'area di trasformazione, in continuità con il verde territoriale. *Viabilità di accesso* Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente; gli accessi e i tronchi stradali dovranno essere configurati secondo le norme vigenti per le aree a traffico limitato (c.d. "zona 30"). *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso: 1 posto auto I parcheggi dovranno essere distribuiti in più nuclei nell'intero comparto, accessibili mediante la viabilità di distribuzione interna. La superficie che collega Via C. Colombo con il comparto nord dell'area di trasformazione dovrà essere destinata interamente a parcheggio. La localizzazione di parte dei parcheggi pubblici dovrà essere tale da consentire l'accesso anche dalla viabilità pubblica esistente, eventualmente mediante brevi tratti di nuova viabilità diramati dalle strade pubbliche esistenti.

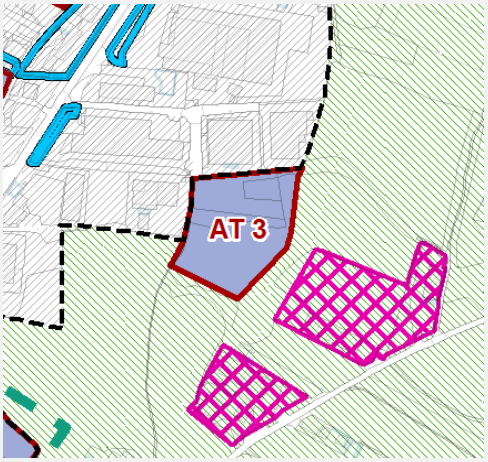
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri tipologici degli edifici* Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati mono o bi familiari, aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti che caratterizzano l'ambito territoriale T2. *Caratteri morfologici dell'insediamento* La distribuzione degli edifici all'interno dell'area urbanizzabile dovrà essere organica, escludendo ripetizioni seriali di edifici identici. La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere tale da garantire la massima continuità delle aree a verde, evitando frammentazioni eccessive per effetto della localizzazione delle superfici pavimentate.
8	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT2: volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* * — 1.359 mc volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* * — 437 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 20

Area di trasformazione AT3 Via Bixio



Localizzazione

Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- Realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche di particolare rilievo per i valori dell'economia locale.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 8.850 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: 10% - *Area fondiaria urbanizzabile*: 90% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,50 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,70 mq/mq
4	*Destinazioni d'uso*	Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Ag: Agricola Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL per specifica destinazione d'uso è la seguente: SL per attività produttive max. 100% SL per attività terziarie non commerciali max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 10% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
5	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 50% Altezza del fronte: AF m 12,50 Superficie permeabile: SP min 10%
6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Aree a verde pubblico o di uso pubblico* Le aree a verde e di uso pubblico corrispondono alla totalità dell'*Area fondiaria a verde e servizi* di cui al punto 2, al netto delle aree da destinare alla realizzazione dei parcheggi pubblici. *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 100 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 300 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto Le aree a parcheggio dovranno essere localizzate prioritariamente lungo i confini ovest e nord dell'area, al fine di garantire accessibilità diretta dalla viabilità pubblica.
7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri morfologici dell'insediamento* Le fasce dell'area di trasformazione lungo il lato sud dell'area a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali. La superficie non edificabile dovrà essere localizzata in continuità con il verde territoriale.
8	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT3:

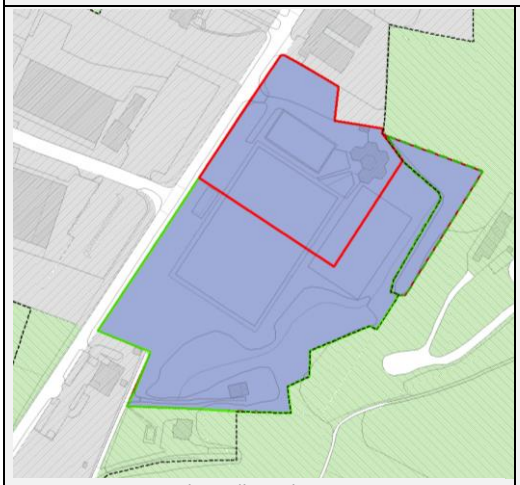
		volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* *	695 mc
		volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* *	223 mc
		* Allegato G al R.R. Invarianza	
		A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.	

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 21

Area di trasformazione AT4 Via Stazione



Localizzazione

Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- Riqualificazione generale e riordino delle aree di proprietà pubblica, mediante cessione parziale e valorizzazione mediante nuove attrezzature pubbliche, - Conseguimento di una condizione di polifunzionalità fruizionale, al fine di ottimizzare la realizzazione e la gestione delle infrastrutture per l'accessibilità alle aree, - Insediamento di destinazioni d'uso private (n° 1 media struttura di vendita), su parte dell'area, quale leva di compensazione economica e finaziaria per la riqualificazione dell'area e per la realizzazione e gestione di nuovi servizi di interesse generale.
2	*Attuazione*	Gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati previa approvazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. Il Programma Integrato di Intervento dovrà essere esclusivamente di iniziativa pubblica: a seguito dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento, il Comune, mediante i procedimenti di evidenza pubblica previsti dalla Legge, provvederà all'identificazione di un soggetto attuatore al quale competerà: – la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dei servizi di interesse generale (e destinazioni d'uso connesse come avanti specificato), la cui proprietà permarrà del Comune. – la realizzazione delle opere di interesse privato (con le destinazioni d'uso avanti specificate), la cui proprietà sarà trasferita al soggetto attuatore medesimo. Ai fini dell'adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento, assumono carattere di cogenza esclusivamente i parametri stabiliti dalla presente direttiva ai successivi punti. La declinazione di ogni altro contenuto di seguito descritto competerà al Programma Integrato di Intervento stesso. L'eventuale diversa determinazione di

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		aspetti attinenti: – la dislocazione delle superfici, – la dotazione di servizi di interesse generali ferme restando le quantità minime, – la modalità di accesso alle aree, non costituisce variante al Documento di Piano. Non è ammessa l'attuazione per parti.
3	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 34.000 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: min. 70% - *Area fondiaria urbanizzabile*: max. 30% Con finalità di mera indicazione, demandando al Programma Integrato di Intervento l'effettiva definizione geometrica delle aree, il documento "DdP 14.0 Azioni per il governo del territorio" identifica all'interno dell'Area di Trasformazione: - l'*Area fondiaria a verde e servizi*, corrispondente al poligono perimetrato in tinta verde, - la porzione dell'*Area fondiaria a verde e servizi* classificata a "bosco non trasformabile" dal vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese, che per conseguenza dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di naturalità e significatività ecologica, corrispondente al poligono perimetrato in tinta verde con linea tratteggiata, - l'*Area fondiaria urbanizzabile*, corrispondente al poligono perimetrato in tinta rossa.
4	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	All'interno dell'*Area fondiaria urbanizzabile*, è ammessa l'edificazione ai fini dell'insediamento delle destinazioni d'uso di cui al punto 5 seguente entro il seguente limite massimo Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,25 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,29 mq/mq
5	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: *Entro l'Area fondiaria urbanizzabile:* Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi *Entro la area fondiaria a verde e servizi:* Sg: Servizi di interesse generale Pe: Pubblici esercizi (*) (*) limitatamente a un solo esercizio connesso ai servizi di interesse generale, avente Superficie lorda SL massima di

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		mq 100,00. Ai fini della presente direttiva sono assimilati a esercizi di vicinato le attività di servizio alla persona, quali tra gli altri le attività di estetista, parrucchiere, calzoleria, ferramenta e altre analoghe, esercitabili all'interno di unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle necessarie per gli esercizi di vicinato.
6	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 50% Altezza del fronte: AF m 12,50 Superficie permeabile: SP min 10%
7	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Viabilità principale di collegamento* Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente mediante rotatoria o mediante innesto canalizzato per sole immissioni in mano destra, secondo le risultanze di uno specifico studio del traffico a corredo del Programma Integrato di Intervento. La viabilità di collegamento, diramata da via Stazione, dovrà essere realizzata principalmente entro il perimetro dell'*Area fondiaria urbanizzabile* e dovrà garantire l'accesso, oltre che alle destinazioni d'uso ammesse entro l'*Area fondiaria urbanizzabile* stessa, anche ai servizi di interesse generale da realizzare entro il perimetro dell'*Area fondiaria a verde e servizi*. *Servizi di interesse generale* Contestualmente all'attuazione delle previsioni del Programma Integrato di Intervento per l'*Area fondiaria urbanizzabile*, dovranno essere realizzate quantomeno le seguenti infrastrutture sportive: – n° 1 campo da calcio a 7 giocatori coperto in erba sintetica completo di idonee linee e attrezzature, suddiviso ulteriormente in due campi da calcio a 5 giocatori completi di idonee linee e attrezzature sulla longitudine del predetto campo, compresa idonea illuminazione; il campo deve essere dotato di idonei spogliatoi e servizi, nonché di spazi per il pubblico, anche integrati da servizi di somministrazione di cibi e bevande, – n° 2 campi da tennis/multiuso all'aperto con idonee attrezzarture. I servizi di interesse generale realizzati all'interno dell'Area di trasformazione dovranno essere di proprietà pubblica,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		ancorchè gestiti e manutenuti da soggeti privati. Il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere la realizzazione di ulteriori e diversi servizi, che potranno essere oggetto di specifica valutazione ai fini dell'assegnazione dell'area di trasformazione mediante le procedure di pubblica evidenza. *Parcheggi pubblici e di uso pubblico* I parcheggi pubblici e di uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: a. 100% della Superficie lorda SL con destinazione d'uso Cm *Commerciale (medie strutture di vendita);* b. 100% della Superficie lorda SL con destinazione d'uso Cv *Commerciale (esercizi di vicinato);* c. 100% della Superficie lorda SL con destinazione d'uso Pe Pubblici esercizi*;* d. 20% della Superficie lorda SL complessiva al servizio esclusivo dei Servizi di interesse generale I parcheggi di cui alle precedenti lett. a), b), c), assoggettati perpetuamente all'uso pubblico e ceduti in proprietà al soggetto attuatore, dovranno essere realizzati all'interno del perimetro dell'*Area fondiaria urbanizzabile*. I parcheggi di cui alla precedente lett. d), di proprietà pubblica, potranno essere realizzati all'interno del perimetro della area fondiaria a verde e servizi.
8	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri tipologici degli edifici* Nessuna indicazione. *Caratteri morfologici dell'insediamento* Nessuna indicazione.
9	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
10	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT4: volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni ** — 868 mc volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni ** — 279 mc * Allegato G al R.R. Invarianza

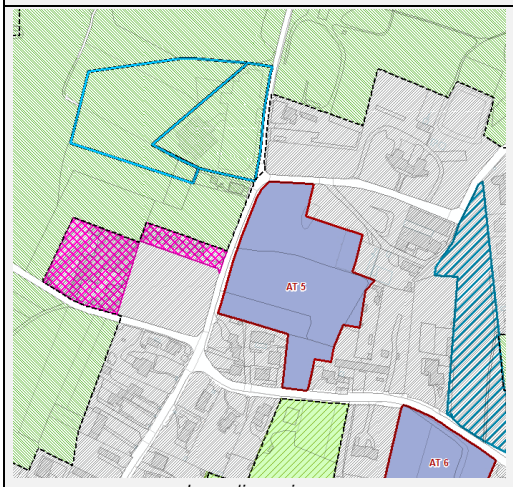
		A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

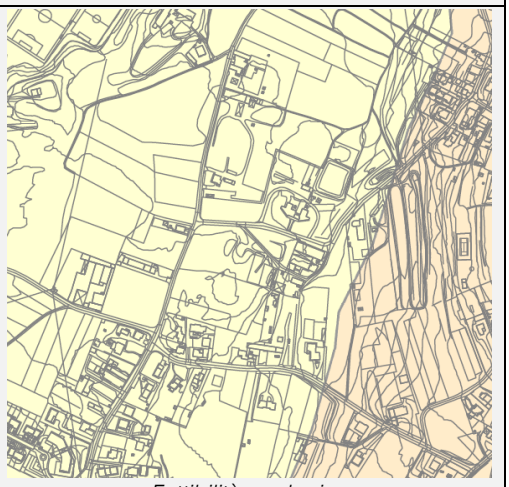
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 22

Area di trasformazione AT5 Galvani-Piave-Verdi



Localizzazione



Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento residenziale con caratteri tipologici assimilabili a quelli dell'Ambito Territoriale T3.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 16.175 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: 20% - *Area fondiaria urbanizzabile*: 80% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,16 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,20 mq/mq
4	*Destinazioni d'uso*	Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL prevista per specifica destinazione d'uso è la seguente: SL per residenza max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

5	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 30% Altezza del fronte: AF m 8,50 Superficie permeabile: SP min 40%
6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Aree a verde pubblico o di uso pubblico* Le aree a verde e di uso pubblico, sistemate con caratteristiche tali da garantire la pubblica fruizione (min. 2 esemplari arborei ogni 100 mq, percorsi pavimentati, min. 2 panchine ogni 100 mq, min 1 area attrezzata per gioco bambini e/o fitness), corrispondono alla totalità dell'*Area fondiaria a verde e servizi* di cui al punto 2 al netto della superficie necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici. Tali aree dovranno essere dislocate con il fine di costituire un sistema lineare di spazi verdi e di spazi pubblici in genere, fruibili e percorribili, con funzione di connessione tra le aree verdi in stato di naturalità a nord-ovest e le aree verdi intercluse nell'area urbana a sud. *Viabilità di accesso* Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente; gli accessi e i tronchi stradali dovranno essere configurati secondo le norme vigenti per le aree a traffico limitato (c.d. "zona 30"). *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso: 1 posto auto I parcheggi dovranno essere distribuiti in più nuclei nell'intero comparto, accessibili principalmente dalla viabilità pubblica esistente. I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in modo tale da garantire una distribuzione equilibrata al servizio delle funzioni urbane esistenti e di quelle previste nell'area di trasformazione.
7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri tipologici degli edifici* Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati mono o bi familiari, aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti che caratterizzano l'ambito territoriale T3. *Caratteri morfologici dell'insediamento* La distribuzione degli edifici all'interno dell'area

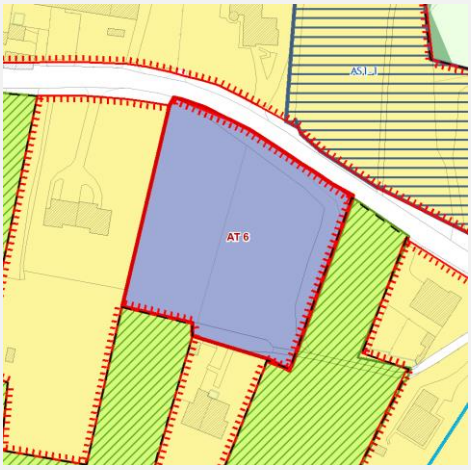
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		urbanizzabile dovrà essere organica, escludendo ripetizioni seriali di edifici identici. La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere tale da garantire la massima continuità delle aree a verde, evitando frammentazioni eccessive per effetto della localizzazione delle superfici pavimentate; le aree verdi pertinenziali, altresì, dovranno risultare principalmente contigue alle aree a verde pubbliche.
8	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT5: volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* * — 878 mc volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* * — 282 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

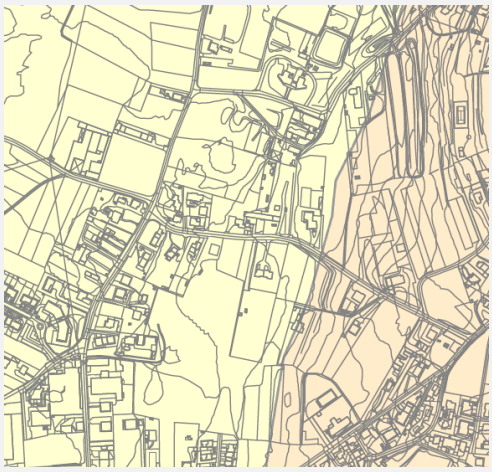
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 23[3]

Area di trasformazione AT6 Via Piave



Localizzazione



Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- completamento del sistema urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento residenziale con caratteri tipologici assimilabili a quelli dell'Ambito Territoriale T3.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 5.170 - *Area fondiaria a verde e servizi*: 50% - *Area fondiaria urbanizzabile*: 50% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,16 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,20 mq/mq
4	*Destinazioni d'uso*	Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL prevista per specifica destinazione d'uso è la seguente: SL per residenza max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire

[3] Direttiva modificata per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 17 prot. 5420 del 16.06.21

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
5	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 30% Altezza del fronte: AF m 8,50 Superficie permeabile: SP min 40%
6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Aree a verde pubblico o di uso pubblico* Le aree a verde e di uso pubblico, sistemate con caratteristiche tali da garantire la pubblica fruizione (min. 2 esemplari arborei ogni 100 mq, percorsi pavimentati, min. 2 panchine ogni 100 mq, min 1 area attrezzata per gioco bambini e/o fitness), corrispondono alla totalità dell'*Area fondiaria a verde e servizi* di cui al punto 2 al netto della superficie necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici. Tali aree dovranno essere dislocate con il fine di costituire un sistema lineare di spazi verdi e di spazi pubblici in genere, fruibili e percorribili, con funzione di connessione tra la viabilità pubblica esistente a nord e le aree verdi intercluse nell'area urbana a sud. *Viabilità di accesso* Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente; gli accessi e i tronchi stradali dovranno essere configurati secondo le norme vigenti per le aree a traffico limitato (c.d. "zona 30"). *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso: 1 posto auto I parcheggi dovranno essere distribuiti in più nuclei nell'intero comparto, accessibili principalmente dalla viabilità pubblica esistente. I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in modo tale da garantire una distribuzione equilibrata al servizio delle funzioni urbane esistenti e di quelle previste nell'area di trasformazione.
7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri tipologici degli edifici* Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati mono o bi familiari, aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti che caratterizzano l'ambito territoriale T3.

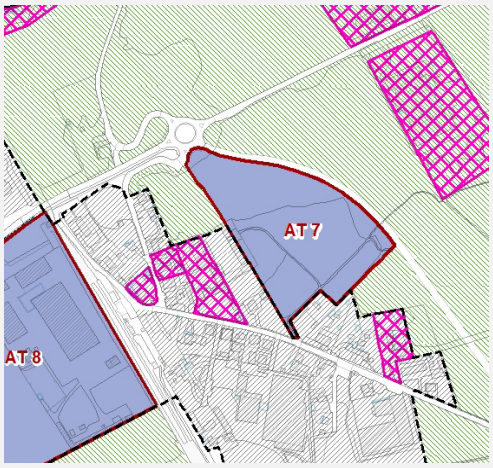
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		Caratteri morfologici dell'insediamento La distribuzione degli edifici all'interno dell'area urbanizzabile dovrà essere organica, escludendo ripetizioni seriali di edifici identici. La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere tale da garantire la massima continuità delle aree a verde, evitando frammentazioni eccessive per effetto della localizzazione delle superfici pavimentate; le aree verdi pertinenziali, altresì, dovranno risultare principalmente contigue alle aree a verde pubbliche.
8	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT6: volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* * — 432 mc volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* * — 139 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 24

Area di trasformazione AT7 Via Mazzini



Localizzazione

Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- completamento e ridefinizione del margine urbano mediante nuova edificazione, - realizzazione di un insediamento residenziale con caratteri tipologici assimilabili a quelli dell'Ambito Territoriale T2.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 33.275 *Area fondiaria a verde e servizi*: 60% *Area fondiaria urbanizzabile*: 40% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Diritto Edificatorio DE: 0,25 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,29 mq/mq
4	*Destinazioni d'uso*	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL prevista per specifica destinazione d'uso è la seguente: SL per residenza max. 100%

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		SL per altre destinazioni d'uso max. 10% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
5	*Indici e parametri di riferimento*	Indici e parametri riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 30% Altezza del fronte: AF m 8,50 Superficie permeabile: SP min 30%
6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Aree a verde […][4] di uso pubblico* Le aree a verde […][5], sistemate con caratteristiche tali da garantire la pubblica fruizione (min. 2 esemplari arborei ogni 100 mq, percorsi pavimentati, min. 2 panchine ogni 100 mq, min 1 area attrezzata per gioco bambini e/o fitness), corrispondono alla totalità dell'*Area fondiaria a verde e servizi* di cui al punto 2 al netto della superficie necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici. Per le aree di cui al presente comma è garantita la pubblica fruizione ma è esclusa la cessione (o asservimento) a favore del Comune[6]. Tali aree dovranno essere dislocate con il fine di costituire una fascia arborea e arbustiva, configurata come fascia lungo l'asse viabilistico di recente realizzazione a nord-est dell'area, avente ampiezza minima pari a m 30,00. *Viabilità di accesso* Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente; gli accessi e i tronchi stradali dovranno essere configurati secondo le norme vigenti per le aree a traffico limitato (c.d. "zona 30"). *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altre destinazioni d'uso: 1 posto auto I parcheggi dovranno essere distribuiti in più nuclei nell'intero comparto, accessibili principalmente dalla

[4] Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 52 prot. 5601 del 21.06.21
[5] Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 52 prot. 5601 del 21.06.21
[6] Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione num. 52 prot. 5601 del 21.06.21

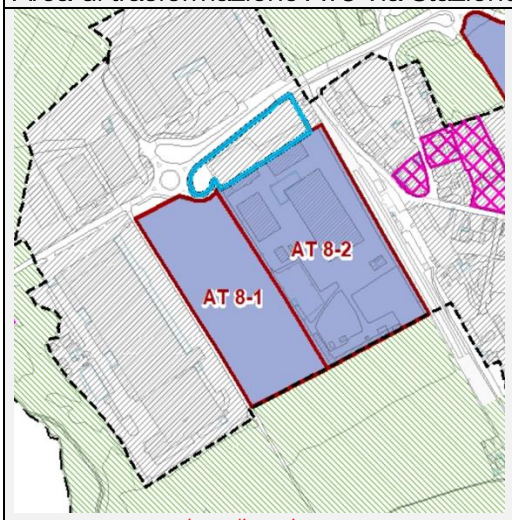
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		viabilità interna al comparto. I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in modo tale da garantire una distribuzione equilibrata al servizio delle funzioni urbane previste nell'area di trasformazione.
7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri tipologici degli edifici* Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati mono o bi familiari, aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti che caratterizzano l'ambito territoriale T2. *Caratteri morfologici dell'insediamento* La distribuzione degli edifici all'interno dell'area urbanizzabile dovrà essere organica, escludendo ripetizioni seriali di edifici identici. La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere tale da garantire la massima continuità delle aree a verde, evitando frammentazioni eccessive per effetto della localizzazione delle superfici pavimentate; le aree verdi pertinenziali, altresì, dovranno risultare principalmente contigue alle aree a verde pubbliche.
8	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
9	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT7: volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* * — 960 mc volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* * — 309 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Direttiva 25[7]

Area di trasformazione AT8 Via Stazione



Localizzazione

Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	L'area di trasformazione AT8 è suddivisa in due sub comparti, per i quali sono previsti i seguenti scenari: - *AT8-1:* realizzazione di un insediamento destinato esclusivamente ad attività economiche produttive di tipo industriale, con elevata densità di occupati e quindi con l'esclusione di attività principalmente di tipo logistico, mediante totale trasformazione del sito, estesa anche alle aree inedificate comprese nel perimetro dell'area di trasformazione; - *AT8-2:* conferma della destinazione d'uso commerciale prevalente, anche con incremento delle superfici lorde limitatamente alle aree attualmente edificate.
2	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: - *AT8-1*: mq 26.105 - *AT8-2*: mq 36.045 di cui: - *Area fondiaria a verde e servizi*: 10% - *Area fondiaria urbanizzabile*: 90% L'*Area fondiaria a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito al successivo punto 6.
3	*Parametri per la determinazione dell'edificabilità*	Indici e parametri ai fini dell'edificabilità e dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola *Area fondiaria urbanizzabile*: *AT8-1* Diritto Edificatorio DE: 0,50 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,70 mq/mq *AT8-2*

[7] Direttiva modificata per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 52 prot. 5601 del 21.06.21

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		Diritto Edificatorio DE: esistente Indice di edificabilità fondiaria IF: esistente + 30%
4	*Destinazioni d'uso*	Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: *AT8-1* Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Ag: Agricola *AT8-2* Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Ag: Agricola Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della Superficie Lorda SL per specifica destinazione d'uso è la seguente: *AT8-1* SL per attività produttive max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 5% *AT8-2* SL per attività commerciali max. 100% SL per altre destinazioni d'uso max. 25% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
5	*Indici e parametri di riferimento*	Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 50% Altezza del fronte: AF m 12,50 Superficie permeabile: SP min 10%

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

6	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Viabilità di accesso* Gli accessi dovranno essere diramati dalla viabilità principale esistente. *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: *AT8-1* ogni 300 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto *AT8-2* ogni 20 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto
7	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri morfologici dell'insediamento* *AT8-1* Le fasce dell'area di trasformazione a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali. La superficie non edificabile dovrà essere localizzata in continuità con il verde territoriale. *AT8-2* Nessuna indicazione.
8	*Disposizione speciale*	*AT8-1* Il Consiglio Comunale, riconoscendo l'interesse generale proprio della formazione di nuovi posti di lavoro, nel caso in cui l'insediamento determini l'occupazione di almeno 150 addetti, potrà deliberare – in sede di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento, di esentare l'attuazione degli interventi dalla corresponsione del contributo urbanizzativo di cui alla precedente Direttiva 11. *AT8-2* Gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 che non determinano adeguamento della dotazione di parcheggi pubblici, potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire. Gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 che determinano adeguamento della dotazione di parcheggi pubblici, potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 estesi a superfici lorde SL maggiori di mq 1.000, sono soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo.
9	*Direttive in materia di geologia*	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
10	*Direttive in materia di invarianza idraulica*	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del *principio di invarianza idraulica e idrologica*, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT8: volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni* * — 4.854 mc volume *stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni* * — 1.560 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.