



COMUNE DI

# CASCIAGO

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

# PGT

2013-2017

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2013

DOCUMENTO DI PIANO

### APPROVAZIONE

DdP 2

DIRETTIVE  
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL .....

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

#### I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA - Società Svizzera Ingegneri  
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it

# COMUNE DI CASCIAGO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Beniamino Maroni**  
*Sindaco*

**Fabrizio Anesa**  
*Vicesindaco*

**Dario Zanetti**  
*Assessore all'Urbanistica*

**Silvia Riccardi**  
*Responsabile del Servizio*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## NOTE

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

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

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

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, nel parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, nella Valutazione di Incidenza sui siti di Rete Natura 2000 della Provincia di Varese e nel parere espresso dal Parco Regionale del Campo dei Fiori per la Valutazione di incidenza.

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

### 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 Casciago.

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 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

*Indice*

## **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 2013"**

*Direttiva 4*

**Applicazione del "DdP 2013"**

*Direttiva 5*

**Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie**

*Direttiva 6*

**Criteri di interpretazione delle cartografie**

*Direttiva 7*

**Varianti al Documento di Piano**

*Direttiva 8*

**Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane**

## **Parte II**

### **DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

*Direttiva 9*

**Strumenti di attuazione**

*Direttiva 10*

**Procedure di attuazione**

*Direttiva 11*

**Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi**

*Direttiva 12*

**Indici di edificabilità e diritti edificatori**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

Direttiva 13

**Aree di compensazione**

Direttiva 14

**Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione**

Direttiva 15

**Infrastrutture indicate dal DdP 2013**

Direttiva 16

**Definizioni, indici, parametri**

**Parte III**

**DIRETTIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

Direttiva 17

**Area di trasformazione AT1: via Sant'Agostino - via Santa Monica**

Direttiva 18

**Area di trasformazione AT2: ex Caseificio Campiotti - via Mazzini**

Direttiva 19

**Area di trasformazione AT3: via Tre Valli**

Direttiva 20

**Area di trasformazione AT4: Circolo familiare – via Garibaldi**

Direttiva 21

**Area di trasformazione AT5: via Mazzini**

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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 2013

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

| <i>Direttiva 1</i>             |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| <b>Riferimenti legislativi</b> |   |  |
| 1                              | <i>Riferimenti</i>                      | <p>Il Documento di Piano è redatto in conformità con i disposti dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, detta "Legge per il Governo del Territorio".</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| 2                              | <i>Abbreviazioni</i>                    | <p>Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2013". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Documento di Piano" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>   |
| 3                              | <i>Correlazione con altri strumenti</i> | <p>L'impianto strategico del Documento di Piano è correlato con l'impianto prescrittivo e operativo degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano dei Servizi,</li> <li>- il Piano delle Regole.</li> </ul> <p>L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento, nonché con tutti i piani e strumenti di settore del Comune e previsti dalla legge.</p>  |

| <i>Direttiva 2</i>                      |                  |   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
|---|------------------|---|-----|---|-----------|-----|---|---|-----|---|--------------------------|-----|---|---------------------------------------|-----|---|---------------------|-----|---|-----------------------------------|-----|----|-------------------------|-----|----|-------------------------|-----|---|-----------------------|-----|---|-----------------------------------|-----|----|----------------------------------|-----|----|-------------------------|
| <b>Struttura del Documento di Piano</b> |                  |   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| 1                                       | <i>Elaborati</i> | <p>Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 10%;">DdP</td><td style="width: 10%;">1</td><td>Relazione</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>2</td><td>Direttive per il governo del territorio</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>3</td><td>Sistema della naturalità</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>4</td><td>Sistema infrastrutturale. La mobilità</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>5</td><td>Sistema insediativo</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>6</td><td>Assetto funzionale del territorio</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>7a</td><td>Vincoli e limitazioni/a</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>7b</td><td>Vincoli e limitazioni/b</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>8</td><td>Progetto territoriale</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>9</td><td>Area urbana e ambiti territoriali</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>10</td><td>Azioni di governo del territorio</td></tr> <tr><td>DdP</td><td>11</td><td>Rete ecologica comunale</td></tr> </table> <p><i>Allegato A</i>      Quadro conoscitivo</p> | DdP | 1 | Relazione | DdP | 2 | Direttive per il governo del territorio | DdP | 3 | Sistema della naturalità | DdP | 4 | Sistema infrastrutturale. La mobilità | DdP | 5 | Sistema insediativo | DdP | 6 | Assetto funzionale del territorio | DdP | 7a | Vincoli e limitazioni/a | DdP | 7b | Vincoli e limitazioni/b | DdP | 8 | Progetto territoriale | DdP | 9 | Area urbana e ambiti territoriali | DdP | 10 | Azioni di governo del territorio | DdP | 11 | Rete ecologica comunale |
| DdP                                     | 1                | Relazione   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 2                | Direttive per il governo del territorio   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 3                | Sistema della naturalità  |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 4                | Sistema infrastrutturale. La mobilità   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 5                | Sistema insediativo   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 6                | Assetto funzionale del territorio   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 7a               | Vincoli e limitazioni/a   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 7b               | Vincoli e limitazioni/b   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 8                | Progetto territoriale   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 9                | Area urbana e ambiti territoriali   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 10               | Azioni di governo del territorio  |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |
| DdP                                     | 11               | Rete ecologica comunale   |     |   |           |     |   |   |     |   |                          |     |   |                                       |     |   |                     |     |   |                                   |     |    |                         |     |    |                         |     |   |                       |     |   |                                   |     |    |                                  |     |    |                         |

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <i>Allegato B</i> Contributi e riflessioni teorico-metodologiche |
|--|--|--|

| <i>Direttiva 3</i>  |                         |   |
|---|-------------------------|---|
| <b>Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2013"</b> |                         |   |
| 1   | <i>Effetti generali</i> | Il DdP 2013 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia", così come regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT. |

| <i>Direttiva 4</i>                 |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| <b>Applicazione del "DdP 2013"</b> |  |  |
| 1                                  | <i>Principi generali</i>   | Il DdP 2013, ai fini della diretta applicazione, determina: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il quadro conoscitivo del territorio,</li> <li>- le invarianti per il governo del territorio,</li> <li>- le politiche di governo del territorio,</li> <li>- le strategie di governo del territorio,</li> <li>- le azioni di governo del territorio,</li> </ul> Le presenti <i>direttive</i> esprimono in sintesi i contenuti del piano e orientano la sua applicazione, integrando i contenuti sopra richiamati.  |
| 2                                  | <i>Applicazione delle direttive</i>                              | Le <i>direttive</i> si applicano in forma di precetto di natura qualitativa e prestazionale.<br>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).<br>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 2013 costituiscono lo strumento per la valutazione degli effetti che le azioni inerenti le aree di trasformazione possono determinare.<br>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.<br>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- politiche di governo del territorio,</li> <li>- strategie di governo del territorio,</li> <li>- azioni di governo del territorio.</li> </ul> Gli strumenti di programmazione integrata necessari per  |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| 5 | <i>Specificazioni</i> | <p>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 2013: la sussistenza della coerenza e della compatibilità sono condizione essenziale per la procedibilità degli interventi.</p> <p>La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o direttiva progettuale è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi stabiliti dalla norma.</p> <p>Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2013 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dalle commissioni comunali competenti), costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono carattere prescrittivo per il prosieguo dei procedimenti di programmazione integrata.</p> |
| 6 | <i>Altre fonti</i>    | <p>L'attuazione di interventi inerenti le aree di trasformazione è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- del Piano dei Servizi</li> <li>- del Piano delle Regole</li> <li>- di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.</li> </ul>  |

| <i>Direttiva 5</i>  |                   |  |
|---|-------------------|--|
| <b>Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie</b> |                   |  |
| 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 2013.   |
| 2   | <i>Specifiche</i> | Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2013 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 2013 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2013 stesso.  |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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 6</i>                                   |   |   |
|--|---|---|
| <b>Criteria di interpretazione delle cartografie</b> |   |   |
| 1  | <i>Criteria</i>                         | <p>L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi.</p> <p>Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade,</li> <li>- sentieri,</li> <li>- muri in genere,</li> <li>- recinzioni,</li> <li>- siepi,</li> <li>- filari,</li> <li>- balze,</li> <li>- cigli e piedi di scarpate,</li> <li>- fossi,</li> <li>- alvei di corsi d'acqua,</li> <li>- limiti boscati,</li> <li>- delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.</li> </ul> |
| 2  | <i>Tolleranze</i>                       | <p>Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite suddetto si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del DdP 2013. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni cartografiche si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.</p>   |
| 3  | <i>Limiti amministrativi del Comune</i> | <p>Tutte le rappresentazioni grafiche dei documenti cartografici del DdP 2013 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 2013 si intende identicamente estesa fino al limite amministrativo del Comune effettivo.</p>   |

| <i>Direttiva 7</i>                    |                                      |   |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Variante al Documento di Piano</b> |                                      |   |
| 1                                     | <i>Definizione delle fattispecie</i> | <p>Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2013 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2013 alle <i>aree di trasformazione</i> in sede di adozione dei Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- definizione di assetti morfotopologici delle <i>aree di trasformazione</i> marcatamente difformi dagli indirizzi</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte III del presente documento,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 2013,</li> <li>- adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2013,</li> <li>- adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2013,</li> </ul> <p>si rende necessaria l'adozione e l'approvazione di una variante al Documento di Piano, con le procedure di cui all'art. 13 della LGT.</p> |
|--|---|

| <i>Direttiva 8</i>  |                  |  |
|---|------------------|--|
| <b>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</b> |                  |  |
| 1   | <i>Facoltà</i>   | <p>E' facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, denominato <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> con l'obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici e l'assetto infrastrutturale di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l'attuazione.</p> <p>La facoltà di cui al precedente capoverso è esercitabile in qualsiasi momento e di propria iniziativa, oppure in concomitanza dell'avvio del procedimento di cui al punto 2 direttiva 10 seguente inerente una delle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p>   |
| 2   | <i>Modalità</i>  | <p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> può essere redatto per iniziativa diretta del Comune oppure da un soggetto promotore di una iniziativa relativa alle aree di trasformazione di cui alla successiva Parte III.</p> <p>Le unità territoriali di riferimento per la redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> sono definite dal documento DdP 10 "Azioni di governo del territorio".</p> <p>La volontà di dar corso alla redazione e all'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è dichiarata mediante apposito avviso di avvio del procedimento di cui al comma 2 dell'art. 13 della LGT.</p> |
| 3   | <i>Contenuti</i> | <p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> dovrà recare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione planivolumetrica generale dell'unità territoriale interessata,</li> <li>- definizione infrastrutturale generale dell'unità territoriale interessata,</li> <li>- assetto fondiario ed urbanistico, con individuazione dei comparti di attuazione, delle aree da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare a usi pubblici, delle</li> </ul>   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |                   |  |
|---|-------------------|--|
| 4 | <i>Procedure</i>  | <p>aree che permangono nella disponibilità privata,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– definizione progettuale di livello tipologico e morfologico, da cui si evinca chiaramente la tipologia degli edifici e i caratteri morfologici dell'intervento (volumi, superfici, n° piani, rapporti con lo spazio aperto),</li><li>– indicazioni di linguaggio architettonico e specifica del livello qualitativo degli spazi pubblici o di uso pubblico,</li><li>– identificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e relativa correlazione con i diversi comparti di attuazione.</li></ul> <p>Il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> è approvato mediante le procedure di cui all'art. 13 della LGT.</p> <p>Qualora il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> risultasse confermativo dei contenuti urbanistici e paesaggistici delle direttive di cui alla seguente Parte III, l'approvazione non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.</p> |
| 5 | <i>Effetti</i>    | <p>Per effetto dell'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i>, le direttive di cui alla successiva Parte III riferite alle aree oggetto del documento stesso si intendono disapplicate.</p>   |
| 6 | <i>Specifiche</i> | <p>Le schede pre-progettuali allegate alle direttive di cui alla Parte III del presente documento sono propedeutiche alla redazione dei <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i>.</p> <p>Delineano un possibile assetto planimetrico e forniscono indicazioni morfotipologiche. Non hanno alcun carattere di coerenza.</p>  |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

| <i>Direttiva 9</i>             |                            |   |
|--------------------------------|----------------------------|---|
| <b>Strumenti di attuazione</b> |                            |   |
| 1                              | <i>Strumenti</i>           | Tutti gli interventi relativi ad <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2013 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, fatto salvo quanto stabilito dal successivo punto 3.  |
| 2                              | <i>Attuazione parziale</i> | <p>E' ammessa l'attuazione parziale delle previsioni in capo alle <i>aree di trasformazione</i>, senza che ciò determini variante al DdP 2013, qualora ricorrano i seguenti presupposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i risultati conseguiti siano comunque ritenuti di fondamentale interesse pubblico o generale, tanto da rendere opportuna l'attuazione di una parte dell'insieme,</li> <li>- l'attuazione parziale non pregiudichi il successivo completamento mediante altro procedimento attuativo,</li> <li>- sia garantita equità nella ripartizione dei diritti e degli oneri economici tra le parti interessate dall'<i>area di trasformazione</i>,</li> <li>- sia espresso il consenso all'attuazione anche da parte dei soggetti interessati dall'area di trasformazione possessori delle aree non interessate dall'attuazione parziale (in assenza di detto consenso l'attuazione è possibile se previsto dalla specifica direttiva della <i>area di trasformazione</i>, altrimenti è possibile in variante al DdP 2013 secondo quanto stabilito dalla precedente Direttiva 7).</li> </ul> <p>Nei casi di vigenza del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui alla precedente Direttiva 8, le modalità di attuazione parziale delle previsioni sono definite dal suddetto documento.</p> |
| 3                              | <i>Eccezioni</i>           | <p>Nel caso ricorrano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assenza dei requisiti di cui all'art. 87 della LGT conseguente alla parziale attuazione,</li> <li>- interventi di parziale attuazione di <i>aree di trasformazione</i> espressamente previsti dal DdP 2013 scarsamente incidenti sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi,</li> </ul> <p>è ammessa l'approvazione di piani attuativi ai sensi dell'art. 12 della LGT, in luogo del Programma Integrato di Intervento indicato in linea generale al precedente punto 1.</p>  |

| <i>Direttiva 10</i>            |                  |  |
|--------------------------------|------------------|--|
| <b>Procedure di attuazione</b> |                  |  |
| 1                              | <i>Fasi</i>      | <p>L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avvio del procedimento</li> <li>- istanza preliminare</li> <li>- negoziazione</li> <li>- proposta attuativa definitiva.</li> </ul> |
| 2                              | <i>Avvio del</i> | I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile  |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <i>procedimento</i>                     | competente del Comune l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di programmazione integrata.<br>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,<br>Qualora trattasi di "Istanza Preliminare" di Programma Integrato di Intervento", dovranno essere forniti 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:<br>- contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza Preliminare,<br>- fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate,<br>- quadro economico della proposta,<br>coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2013.<br>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.<br>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 LGT.<br>L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della LGT.   |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| <b>Direttiva 11</b>   |                   |   |
| <b>Condizione urbanizzativa minima, erogabilità dei servizi</b> |                   |   |
| 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:<br>- stato di minima urbanizzazione del contesto, concernente |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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>Adeguamenti</i> | <p>la disamina degli impianti a rete esistenti e delle specifiche potenzialità di questi rispetto alle esigenze indotte dalla proposta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parere di erogabilità dei servizi da parte delle aziende di gestione degli impianti a rete.</li> </ul> <p>Tutti gli adeguamenti degli impianti a rete che si rendessero necessari per il conseguimento delle condizioni di cui al precedente punto 1 sono a carico del soggetto proponente.</p> |
|---|--------------------|--|

| <i>Direttiva 12</i>                                  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Indici di edificabilità e diritti edificatori</b> |   |  |
| 1  | <i>Principi</i>   | <p>Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori corrispondono a parametri di progetto determinati dal piano e stabiliti da ciascuna direttiva per le aree di trasformazione. Essi sono così definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>I_{f_{max}}</math>: indice di edificabilità massimo,</li> <li>- DE: diritto edificatorio,</li> <li>- <math>DE_{p/c}</math>: diritto edificatorio di perequazione/compensazione.</li> </ul> <p>Gli indici di edificabilità e i diritti edificatori, espressi in termini di Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, si applicano alle sole aree fondiarie urbanizzabili.</p> <p>In alcuni casi i valori di progetto possono essere espressi anche sotto forma di numero intero (mq). In questi casi sono definiti sulla base dell'assetto planivolumetrico proposto per ogni Area di trasformazione (e indicato nella scheda pre-progettuale allegata) e valutando la compatibilità della proposta con il tessuto insediato circostante.</p> |
| 2  | <i>Indice di edificabilità massimo</i>                    | <p>L'<i>Indice di edificabilità massimo</i> <math>I_{f_{max}}</math> (o <i>Edificabilità massima</i> nel caso di valori assoluti) è stabilito</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con gli obiettivi funzionali in capo a ciascuna area di trasformazione,</li> <li>- in coerenza con gli obiettivi paesaggistici in capo a ciascuna area di trasformazione,</li> </ul> <p>e rappresenta la quantità edificabile massima attribuibile alle aree di trasformazione individuate sul documento "DdP 10, Azioni di governo del territorio", risultante dalla somma dei diritti di cui ai successivi punti 3 e 4.</p>   |
| 3  | <i>Diritto edificatorio</i>                               | <p>Il <i>Diritto edificatorio</i> DE è stabilito</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compatibilmente con le modalità di determinazione e del modello di equità assunto dal DdP 2013 per i diversi ambiti territoriali,</li> <li>- tenuto conto degli effetti urbanizzativi in capo a ciascuna area di trasformazione,</li> </ul> <p>e rappresenta il diritto in capo alle porzioni di suolo identificate quali <i>aree di trasformazione</i> sul documento "DdP 10, Azioni di governo del territorio".</p>  |
| 4  | <i>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i> | <p>Il <i>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i> <math>DE_{p/c}</math> corrisponde alla differenza tra l'<i>indice di edificabilità</i></p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p><i>massimo</i> e il <i>Diritto edificatorio</i>: tale quota di diritto risulta in capo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi,</li> <li>– a specifiche condizioni stabilite dalle presenti direttive.</li> </ul> <p>Secondo quanto specificato da ciascuna singola direttiva di cui alla successiva Parte III, il <i>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i> <math>DE_{p/c}</math> può essere conseguito anche secondo ulteriore e specifiche modalità definite in ragione degli obiettivi di interesse pubblico o generale stabiliti per ciascuna area di trasformazione.</p> <p>Le modalità di trasferimento sono definite dalle specifiche disposizioni in materia del Piano dei Servizi, nel rispetto del modello perequativo/compensativo assunto dal DdP 2013.</p> |
| 5 | <i>Monetizzazione del diritto edificatorio di perequazione urbanistica</i> | <p>Ai fini dell'acquisizione ed applicazione del <i>diritto edificatorio di perequazione/compensazione</i> è ammessa la monetizzazione del corrispondente valore economico a favore del Comune.</p> <p>Per i fini di cui al precedente capoverso, il comune, con deliberazione di Giunta Comunale, ha facoltà di determinare il valore monetario corrispondente al diritto edificatorio di perequazione urbanistica, con riferimento ai correnti valori di mercato delle aree edificabili.</p>  |
| 6 | <i>Cogenza</i>   | <p>I diritti edificatori sanciti dalle specifiche direttive inerenti le <i>aree di trasformazione</i> non sono modificabili in assenza di variante al DdP 2013.</p>   |

|                              |                     |   |
|------------------------------|---------------------|---|
| <b>Direttiva 13</b>          |                     |   |
| <b>Aree di compensazione</b> |                     |   |
| 1                            | <i>Riferimenti</i>  | <p>Un ossequio al generale principio di equità assunto e dichiarato dal PGT, per gli edifici identificati sul documento “DdP 10, Azioni di governo del territorio” con il codice “AC” il DdP 2013 ammette la demolizione e la commercializzazione delle relative Superfici lorde di pavimento a favore delle Aree di Trasformazione.</p> <p>Il “credito edilizio” di cui al precedente capoverso viene definito come <i>di compensazione</i> <math>DE_c</math> da trasferirsi secondo le modalità stabilite dalle direttive di cui alla successiva Parte III.</p> <p>E' indicato dal DdP 2013 nella seguente misura:</p> <p style="text-align: center;"><math>DE_c =</math> <b>secondo i quantitativi massimi previsti in ogni singola scheda di AT<sup>1</sup></b></p> <p>Il trasferimento del cosiddetto “credito edilizio” dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto.</p> |
| 2                            | <i>Destinazioni</i> | <p>Le aree di compensazione, per effetto dell'azione del piano, sono destinate al mantenimento e all'innalzamento dei valori</p>  |

<sup>1</sup> Comma modificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n°18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
 Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>ecologici e ambientali.</p> <p>Di norma, il trasferimento del diritto edificatorio determina la trasformazione a verde dell'area mediante impianti arborei.</p> <p>La proprietà delle aree di compensazione, salvo diversi specifici disposti dalle direttive di cui alla seguente Parte III, permane di proprietà privata; il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato alla stipula di specifico atto di vincolo di inedificabilità perpetuo, registrato e trascritto a favore del Comune.</p> <p>Le modalità di realizzazione e gestione delle aree di compensazione, così come sistemate nel rispetto delle presenti direttive, sono demandate alla convenzione che regola l'attuazione di quanto stabilito per l'area di trasformazione a cui afferiscono.</p> |
|--|--|--|

|   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| <b>Direttiva 14</b>   |                        |  |
| <b>Realizzazione di servizi in capo alle Aree di Trasformazione</b> |                        |  |
| 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 nel rispetto degli atti assunti dal Comune in applicazione degli artt. da 43 a 48 della LGT. |

|   |                   |  |
|---|-------------------|--|
| <b>Direttiva 15</b>                         |                   |  |
| <b>Infrastrutture indicate dal DdP 2013</b> |                   |  |
| 1   | <i>Generalità</i> | <p>Il DdP 2013, in taluni casi, individua con specifica simbologia interventi infrastrutturali connessi all'attuazione delle aree di trasformazione.</p> <p>In conformità con il comma 3 dell'art. 8 della LGT, la rappresentazione di tali infrastrutture non determina effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: in ragione di quanto sopra tali indicazioni non determinano vincoli preordinati all'esproprio sulle aree interessate da tali interventi infrastrutturali.</p> |

|                                       |                    |   |
|---------------------------------------|--------------------|---|
| <b>Direttiva 16</b>                   |                    |   |
| <b>Definizioni, indici, parametri</b> |                    |   |
| 1                                     | <i>Riferimenti</i> | Eccetto che per le definizioni di cui alla precedente Direttiva 12, per la verifica di indici e parametri urbanistici e di tutela del paesaggio relativi alle proposte di Programmi Integrati di Intervento, si applicano le definizioni e le modalità di calcolo stabilite dal Piano delle Regole. |
| 2                                     | <i>Specifiche</i>  | La Superficie complessiva del comparto, indicata per ogni Area di trasformazione, è calcolata su base aerofotogrammetrica mediante l'utilizzo del software GIS.   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://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 2013

**Ddp**

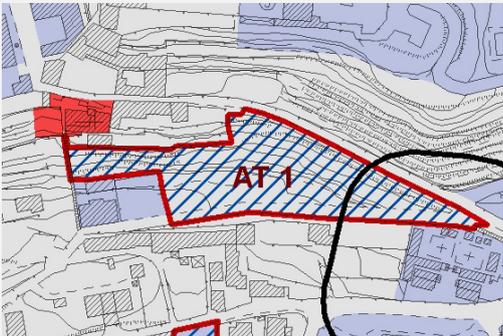
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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: via Sant'Agostino - via Santa Monica  |                                |  |
|  <p>Localizzazione</p> |                                |  <p>Fattibilità geologica</p>  |
| 1   | Obiettivo della trasformazione | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale a completamento del tessuto edificato esistente,</li> <li>- riqualificazione funzionale e paesaggistica del sistema di connessione tra il centro storico di Casciago superiore e il nucleo antico di Casciago inferiore.</li> </ul>   |
| 2   | Condizioni                     | La promozione dell'iniziativa è subordinata alla realizzazione di un sistema di spazi a verde che si attestino sulla direttrice costituita dalla risalita pedonale di via Scalette.  |
| 3   | Dati quantitativi di base      | <p>Superficie complessiva del comparto: mq 7.446<br/>                     di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde e servizi: min. 60%</li> <li>- superficie edificabile: max. 40%</li> </ul> <p>La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 100%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30%</li> </ul> <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p> |
| 4   | Diritti di edificabilità       | <p>L'Edificabilità massima <math>E_{f_{max}}</math> applicata alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria:</p> $E_{f_{max}} = \_DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |                                   |  |
|---|-----------------------------------|--|
|   |                                   | <p>Ef<sub>max</sub>: <u>Edificabilità massima</u> <span style="float: right;">1300 mq</span><br/>                 DE : <u>Diritto edificatorio</u> <span style="float: right;">1000 mq</span><br/>                 DE<sub>p/c</sub> : <u>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</u> <span style="float: right;">300 mq</span></p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5,</li> <li>- trasferimento del “credito edilizio” derivante dalla demolizione degli edifici indicati nella tavola DdP 10 “Azioni di governo del territorio”, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13,</li> <li>- realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.</p> |
| 5 | Destinazioni d’uso                | <p>Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:<br/>                 Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/>                 Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/>                 Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/>                 Ld: Logistica e deposito di materiali<br/>                 Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>                 Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali<br/>                 Ag: Agricola</p>   |
| 6 | Indici e parametri di riferimento | <p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p> <p><b><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u></b> <span style="float: right;"><b>-</b></span></p>  |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |  |  |                                      |              |   |              |   |              |
|---|--|--|--------------------------------------|--------------|---|--------------|---|--------------|
|   |  | <p><b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> (*)</p> <hr/> <p><b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> m 10,00</p> <hr/> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> max 30%</p> <hr/> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> m 9,5 (copertura inclinata)<br/>                 m 8 (copertura piana)</p> <hr/> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> min 30%</p> <hr/> <p>(*) è <b>tendenzialmente indicata<sup>2</sup></b> l'edificazione fronte strada lungo via Santa Monica.</p> <p>Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massima dell'assetto planimetrico, degli elementi morfologici e tipologici che dovranno caratterizzare la trasformazione.</p>  |                                      |              |   |              |   |              |
| 7   | <i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>              | <p>L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.</p> <p>Tali opere dovranno essere realizzate in sito o su aree in diretta relazione con l'area di trasformazione in esame.</p>  |                                      |              |   |              |   |              |
| 8   | <i>Compensazione ambientale</i>                              | <p>Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>  |                                      |              |   |              |   |              |
| 9   | <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Verde pubblico – aree pedonali</i></p> <p>Il progetto dovrà garantire la presenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– di elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo la direttrice nord-sud (via Scalette) ed est-ovest (via S. Agostino)</li> <li>– di spazi verdi attrezzati</li> <li>– di aree in cui siano mantenuti gli originari caratteri di naturalità del luogo</li> </ul> <p>così come proposto nella scheda pre-progettuale.</p> <p><i>Parcheggi di interesse locale</i></p> <p>I parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri minimi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> </table> <p>La distribuzione dei parcheggi dovrà essere tale da servire omogeneamente l'intero insediamento ed essere integrata con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p>È facoltà dell'Amministrazione richiedere quote ulteriori di</p> | ogni unità immobiliare residenziale: | 1 posto auto | ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: | 1 posto auto | ogni 50 mq di superficie per uso terziario: | 1 posto auto |
| ogni unità immobiliare residenziale:          | 1 posto auto   |  |                                      |              |   |              |   |              |
| ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: | 1 posto auto   |  |                                      |              |   |              |   |              |
| ogni 50 mq di superficie per uso terziario:   | 1 posto auto   |  |                                      |              |   |              |   |              |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<sup>2</sup> Comma modificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n°18 (prot. 5417)

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p>parcheeggio a servizio delle scuole e del cimitero di Casciago.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i><br/>                 La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione con modalità dette “zona 30”. Si rinvia alla scheda pre-progettuale per le indicazioni sull’accessibilità interna ed esterna.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i><br/>                 Il progetto dovrà garantire il più elevato grado di coerenza con le indicazioni contenute nella scheda pre-progettuale in termini morfotipologici. Dovrà inoltre essere sviluppato nel pieno rispetto delle visuali e delle vedute.</p> <p><i>Sistemazioni esterne</i><br/>                 Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili. I caratteri architettonici e vegetazionali dovranno risultare coerenti con quelli delle aree a verde pubbliche contigue.</p> |
| 10 | <i>Elementi progettuali di interesse privato</i>             |  |
| 11 | <i>Direttive in materia di geologia</i>                      | <p>L’intervento ricade in zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana (Z1c), con classe di fattibilità 3 (che comporta consistenti limitazioni).<br/>                 Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.</p>   |
| 12 | <i>Direttive in materia di acustica</i>                      | Nessuna.   |
| 13 | <i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>           | E’ fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d’Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.  |
| 14 | <i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i> | Poiché non sono 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.   |
| 15 | <i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>          | La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.  |
| 16 | <i>Altre direttive</i>                                       | <p>La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici, quali tra gli altri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti fotovoltaici,</li> <li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li> <li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li> <li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li> </ul>   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|    |                           |  |
|----|---------------------------|--|
| 17 | <i>Sviluppo temporale</i> | <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.<br/>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.<br/>E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti.</p> <p>Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2013.</p> |
|----|---------------------------|--|

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

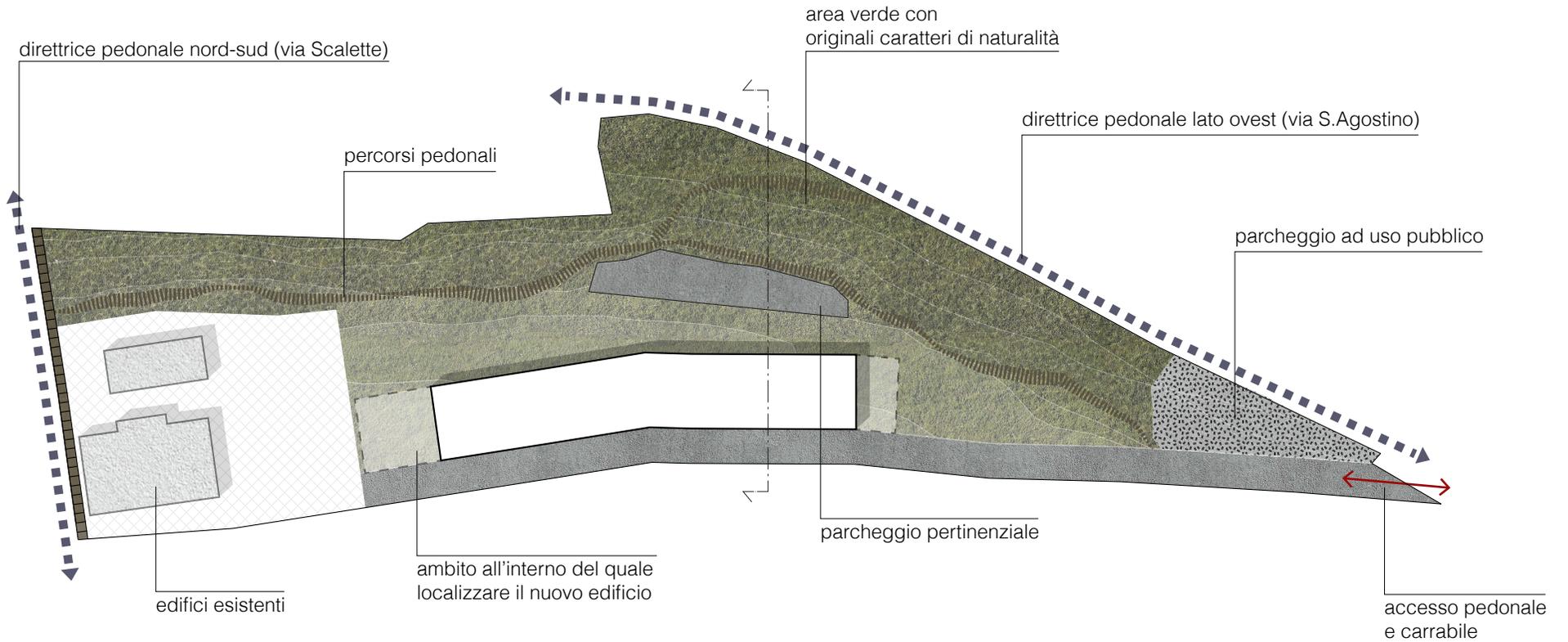
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

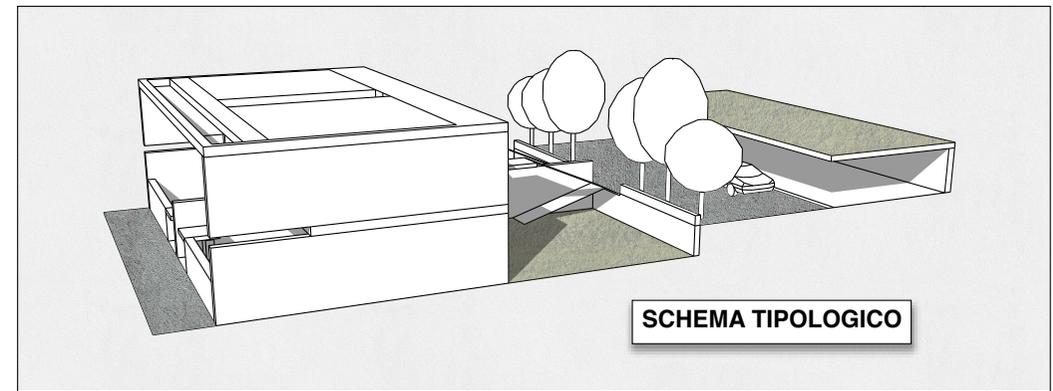
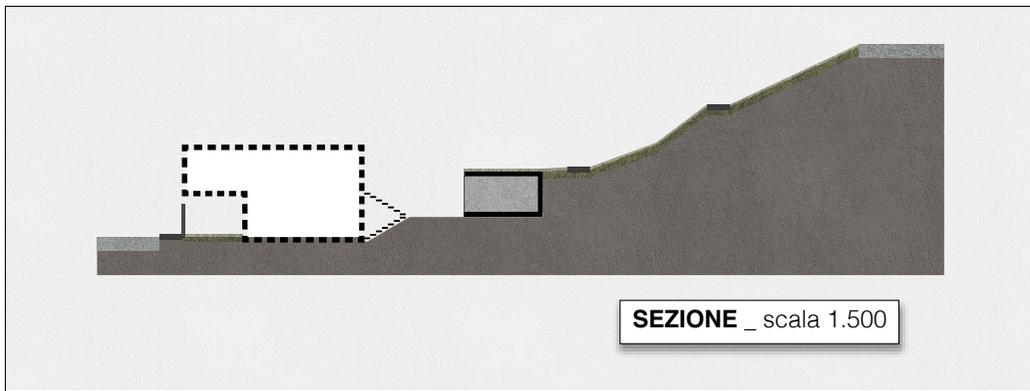
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

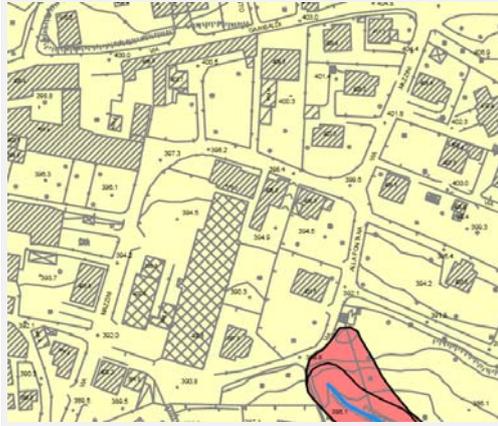
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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



**AT1** \_ scala 1.1000



| Direttiva 18   |  |                                       |         |                               |         |   |        |
|--|--|---------------------------------------|---------|-------------------------------|---------|---|--------|
| Area di trasformazione AT2: ex Caseificio Campiotti - via Mazzini  |  |                                       |         |                               |         |   |        |
|   |  |                                       |         |                               |         |   |        |
| <p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <span style="margin-left: 200px;"><i>Fattibilità geologica</i></span></p>                                       |  |                                       |         |                               |         |   |        |
| 1  | <p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale coerente con l'impianto morfotopologico dell'immediato intorno,</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale.</li> </ul>   |                                       |         |                               |         |   |        |
| 2  | <p><b>Condizioni</b></p> <p>Nessuna.</p>   |                                       |         |                               |         |   |        |
| 3  | <p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 4.688<br/>                 Superficie a verde e servizi: 25%<br/>                 Superficie urbanizzabile: 75%</p> <p>La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d'uso secondo le seguenti proporzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SIp per residenza max. 80%</li> <li>- SIp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- SIp per attività terziarie commerciali max. 30%</li> <li>- SIp per attività di servizio max. 30%</li> </ul> <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p> |                                       |         |                               |         |   |        |
| 4  | <p><b>Diritti di edificabilità</b></p> <p>L'Edificabilità massima <math>E_{f_{max}}</math> applicato alla superficie edificabile è stabilito nel modo seguente:</p> $E_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><math>E_{f_{max}}</math>: Edificabilità massima</td> <td style="text-align: right;">4000 mq</td> </tr> <tr> <td>DE : Diritto edificatorio (*)</td> <td style="text-align: right;">3500 mq</td> </tr> <tr> <td><math>DE_{p/c}</math>: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td> <td style="text-align: right;">500 mq</td> </tr> </table>   | $E_{f_{max}}$ : Edificabilità massima | 4000 mq | DE : Diritto edificatorio (*) | 3500 mq | $DE_{p/c}$ : Diritto edificatorio di perequazione/compensazione | 500 mq |
| $E_{f_{max}}$ : Edificabilità massima  | 4000 mq  |                                       |         |                               |         |   |        |
| DE : Diritto edificatorio (*)  | 3500 mq  |                                       |         |                               |         |   |        |
| $DE_{p/c}$ : Diritto edificatorio di perequazione/compensazione  | 500 mq   |                                       |         |                               |         |   |        |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>(*) Il Diritto edificatorio è dato dalla sommatoria tra la Slp dell'edificio esistente di via Mazzini (770 mq ca.) e la Slp prevista per le nuove realizzazioni (2730 mq), definita sulla base della compatibilità dell'assetto planivolumetrico sviluppato nella scheda pre-progettuale con il tessuto insediato consolidato.</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5,</li> <li>- trasferimento del "credito edilizio" derivante dalla demolizione degli edifici indicati nella tavola DdP 10 "Azioni di governo del territorio", secondo le modalità di cui alla Direttiva 13,</li> <li>- realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d'obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile).</li> </ul> </li> </ul> <p>L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.</p> |
| 5 | <i>Destinazioni d'uso</i>                | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/>             Ld: Logistica e deposito di materiali<br/>             Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>             Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/>             Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/>             Ag: Agricola</p>   |
| 6 | <i>Indici e parametri di riferimento</i> | <p><b>Distanza minima dai confini: Dc</b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> <span style="float: right;"><b>m 2,00</b></span></p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |  |   |                                      |              |   |              |   |              |
|---|--|---|--------------------------------------|--------------|---|--------------|---|--------------|
|   |  | <p><b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <span style="float: right;"><b>m 10,00</b></span></p> <hr/> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> <span style="float: right;"><b>max 40%</b></span></p> <hr/> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax (*)</b> <span style="float: right;"><b>m 10,5 (copertura inclinata)</b></span><br/> <span style="float: right;"><b>m 9 (copertura piana)</b></span></p> <hr/> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> <span style="float: right;"><b>min 30%</b></span></p> <p>(*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata negli edifici esistenti nei mappali confinanti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.</p> <p>Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massima dell'assetto planimetrico.</p>  |                                      |              |   |              |   |              |
| 7   | <i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>              | <p>L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.</p> <p>Tali opere dovranno essere realizzate in sito o su aree in diretta relazione con l'area di trasformazione in esame.</p>   |                                      |              |   |              |   |              |
| 8   | <i>Compensazione ambientale</i>                              | <p>Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>   |                                      |              |   |              |   |              |
| 9   | <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i></p> <p>La viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disimpegno dalla viabilità comunale esistente.</li> <li>- proprietà privata,</li> <li>- caratteristiche dei manufatti stradali idonee per l'istituzione della "zona 30" secondo il Codice della Strada, dunque dotato di sistemi di moderazione del traffico,</li> <li>- larghezza della sede stradale min. m 5,00,</li> </ul> <p><i>Parcheggi di interesse locale</i></p> <p>I parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri minimi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> </table> <p>La distribuzione dei parcheggi dovrà essere tale da servire omogeneamente l'intero insediamento, tuttavia con maggiore concentrazione nella porzione nord del lotto e in corrispondenza di via alla Fontana (si vedano le indicazioni nello schema preprogettuale).</p> <p>È facoltà dell'Amministrazione richiedere quote ulteriori di</p> | ogni unità immobiliare residenziale: | 1 posto auto | ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: | 1 posto auto | ogni 50 mq di superficie per uso terziario: | 1 posto auto |
| ogni unità immobiliare residenziale:          | 1 posto auto   |   |                                      |              |   |              |   |              |
| ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: | 1 posto auto   |   |                                      |              |   |              |   |              |
| ogni 50 mq di superficie per uso terziario:   | 1 posto auto   |   |                                      |              |   |              |   |              |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|    |  |  |
|----|--|--|
| 10 | <i>Elementi progettuali di interesse privato</i>             | <p>parcheggio a servizio del centro storico di Casciago inferiore.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali</i></p> <p>Il progetto dovrà garantire la presenza di elementi di connessione e fruibilità pedonale, sistemati a verde, lungo la direttrice nord-sud (via G. Mazzini) ed est-ovest (via alla Fontana) così come declinato nella scheda pre-progettuale.</p>  |
| 11 | <i>Direttive in materia di geologia</i>                      | <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i></p> <p>Il progetto dovrà garantire il più elevato grado di coerenza con le indicazioni contenute nella scheda pre-progettuale in termini morfotipologici.</p> <p><i>Sistemazioni esterne</i></p> <p>Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili.</p> <p>Il progetto dovrà in particolare garantire la presenza di spazi sistemati a verde in stretta continuità con gli orti e le aree naturali dei lotti ed isolati adiacenti lungo la direttrice est-ovest così come declinato nella scheda pre-progettuale.</p> |
| 12 | <i>Direttive in materia di acustica</i>                      | <p>Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.</p>  |
| 13 | <i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>           | <p>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.</p>   |
| 14 | <i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i> | <p>E’ fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d’Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.</p>   |
| 15 | <i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>          | <p>Poiché non sono 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.</p>  |
| 16 | <i>Altre direttive</i>                                       | <p>La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata all’esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.</p> <p>Non è ammessa l’applicazione dei disposti del comma 5 dell’art. 11 della LGT.</p> <p>E’ fatto obbligo di prevedere impianti per l’accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti.</p>                     |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|    |                           |   |
|----|---------------------------|---|
| 17 | <i>Sviluppo temporale</i> | 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 2013. |
|----|---------------------------|---|

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

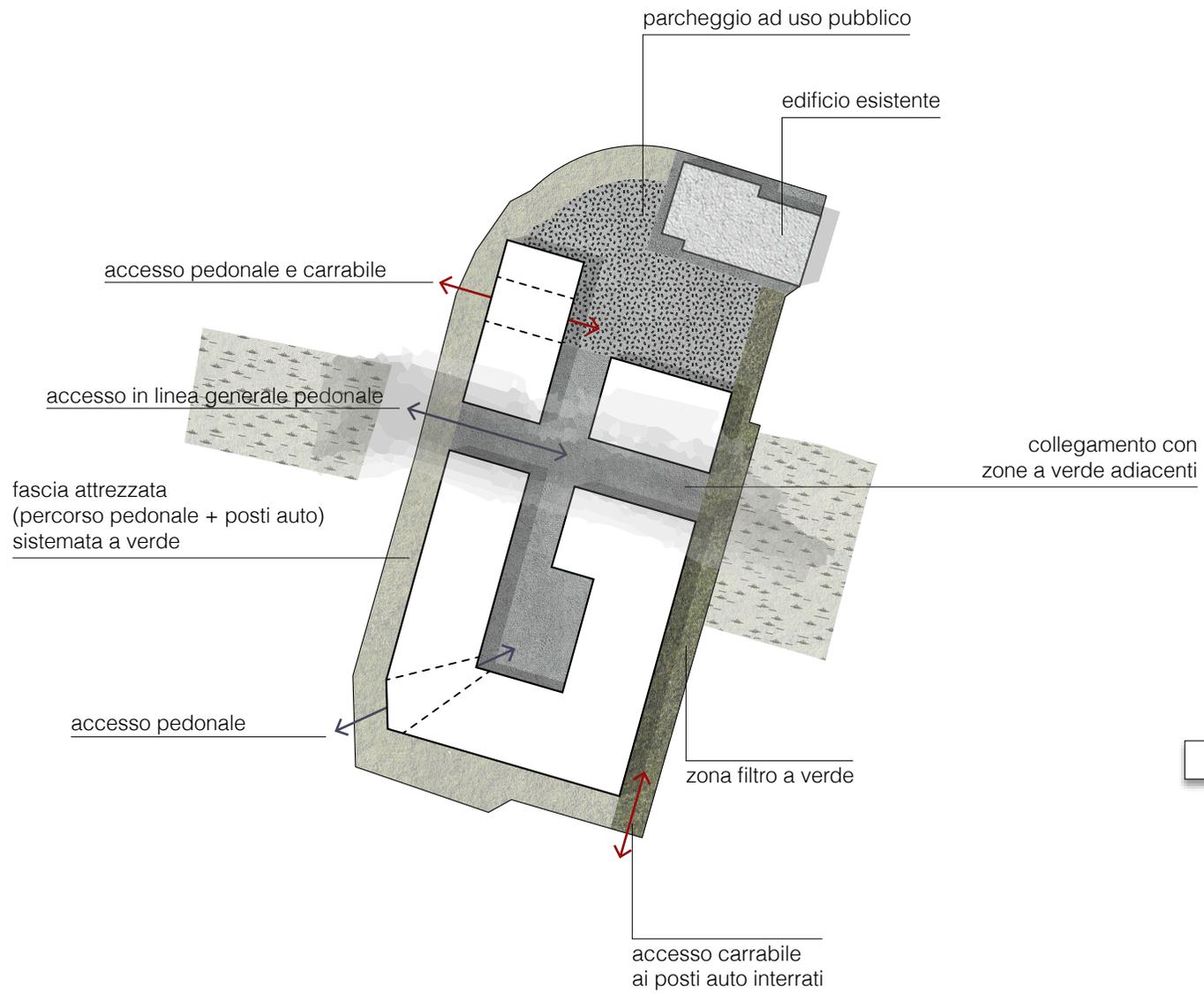
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

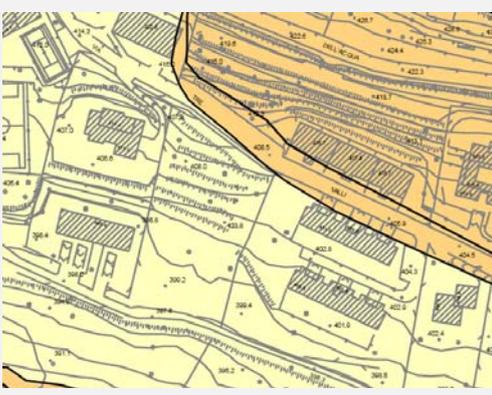
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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



**AT2** \_ scala 1.1000

| Direttiva 19  |                                |  |  |                                       |         |                           |        |
|---|--------------------------------|--|--|---------------------------------------|---------|---------------------------|--------|
| Area di trasformazione AT3: via Tre Valli   |                                |  |  |                                       |         |                           |        |
|  <p style="text-align: center;">Localizzazione</p> |                                |  <p style="text-align: center;">Fattibilità geologica</p>  |  |                                       |         |                           |        |
| 1   | Obiettivi della trasformazione | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- formazione di aree e interstizi verdi con funzione di connettivo pedonale,</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale.</li> </ul>   |  |                                       |         |                           |        |
| 2   | Condizioni                     | Nessuna.   |  |                                       |         |                           |        |
| 3   | Dati quantitativi di base      | <p>Superficie complessiva del comparto: mq 4.471<br/>                     di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde e servizi: min. 40%</li> <li>- superficie edificabile: max. 60%</li> </ul> <p>La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 100%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30%</li> </ul> <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p> |  |                                       |         |                           |        |
| 4   | Diritti di edificabilità       | <p>L'Edificabilità massima <math>E_{f_{max}}</math> applicata alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria:</p> $E_{f_{max}} = DE + DE_p$ <p>dove:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"><math>E_{f_{max}}</math> : Edificabilità massima</td> <td style="text-align: right;">1400 mq</td> </tr> <tr> <td>DE : Diritto edificatorio</td> <td style="text-align: right;">900 mq</td> </tr> </table>  |  | $E_{f_{max}}$ : Edificabilità massima | 1400 mq | DE : Diritto edificatorio | 900 mq |
| $E_{f_{max}}$ : Edificabilità massima   | 1400 mq                        |  |  |                                       |         |                           |        |
| DE : Diritto edificatorio   | 900 mq                         |  |  |                                       |         |                           |        |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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 | <i>Destinazioni d'uso</i>                | <p><math>DE_p</math> : <u>Diritto edificatorio di perequazione</u> <span style="float: right;">500 mq</span></p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione potrà essere conseguito realizzando una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>○ determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>○ determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d'obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile).</li> </ul> <p>L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione è facoltativa.</p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:<br/>                 Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/>                 Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/>                 Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/>                 Ld: Logistica e deposito di materiali<br/>                 Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>                 Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti<br/>                 Ag: Agricola</p> |
| 6 | <i>Indici e parametri di riferimento</i> | <p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p> <hr/> <p><b><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u></b> <span style="float: right;"><b>-</b></span></p> <hr/> <p><b><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u></b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p> <hr/> <p><b><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u></b> <span style="float: right;"><b>m 10,00</b></span></p> <hr/> <p><b><u>Superficie coperta: Sc</u></b> <span style="float: right;"><b>max 30%</b></span></p> <hr/> <p><b><u>Altezza massima degli edifici: Hmax (*)</u></b> <span style="float: right;"><b>m 9,5 (copertura inclinata)</b></span><br/> <span style="float: right;"><b>m 8 (copertura piana)</b></span></p> <hr/> <p><b><u>Superficie filtrante: Sfil</u></b> <span style="float: right;"><b>min 30%</b></span></p> <hr/> <p>(*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata</p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>negli edifici del lotto confinante a est (foglio catastale n. 901, particella 1522), esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.</p> <p>Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massima dell'assetto planimetrico, degli elementi morfologici e tipologici che dovranno caratterizzare la trasformazione.</p>  |
| 7  | <i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>              | <p>L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.</p> <p>Tali opere dovranno essere realizzate in sito o su aree in diretta relazione con l'area di trasformazione in esame.</p>   |
| 8  | <i>Compensazione ambientale</i>                              | <p>Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>   |
| 9  | <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Parcheggi di interesse locale</i></p> <p>I parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri minimi:</p> <p>ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto<br/>             ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto<br/>             ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto</p> <p>ed essere distribuiti linearmente lungo via Tre Valli.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali</i></p> <p>Le aree a verde e gli spazi pedonali dovranno avere un disegno organico e uno sviluppo lineare, con funzione di collegamento e di percorrenza interna. Dovrà essere privilegiata la direttrice nord-sud che mette in relazione via Tre Valli con la strada campestre a sud, sul lato est del lotto.</p> |
| 10 | <i>Elementi progettuali di interesse privato</i>             | <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i></p> <p>Il progetto dovrà garantire il più elevato grado di coerenza con le indicazioni contenute nella scheda pre-progettuale in termini morfotipologici.</p> <p><i>Sistemazioni esterne</i></p> <p>Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili, in diretta relazione con gli spazi pubblici.</p>   |
| 11 | <i>Direttive in materia di geologia</i>                      | <p>Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2013.</p>   |
| 12 | <i>Direttive in materia di acustica</i>                      | <p>Nessuna.</p>   |
| 13 | <i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>           | <p>Nessuna.</p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

|    |  |  |
|----|--|--|
| 14 | <i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i> | Poiché non sono 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.   |
| 15 | <i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>          | La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e accessi.   |
| 16 | <i>Altre direttive</i>                                       | La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici, quali tra gli altri:<br>- impianti fotovoltaici,<br>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,<br>- impianti di riscaldamento geotermici,<br>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,<br>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.<br>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.<br>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. |
| 17 | <i>Sviluppo temporale</i>                                    | Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2013.  |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

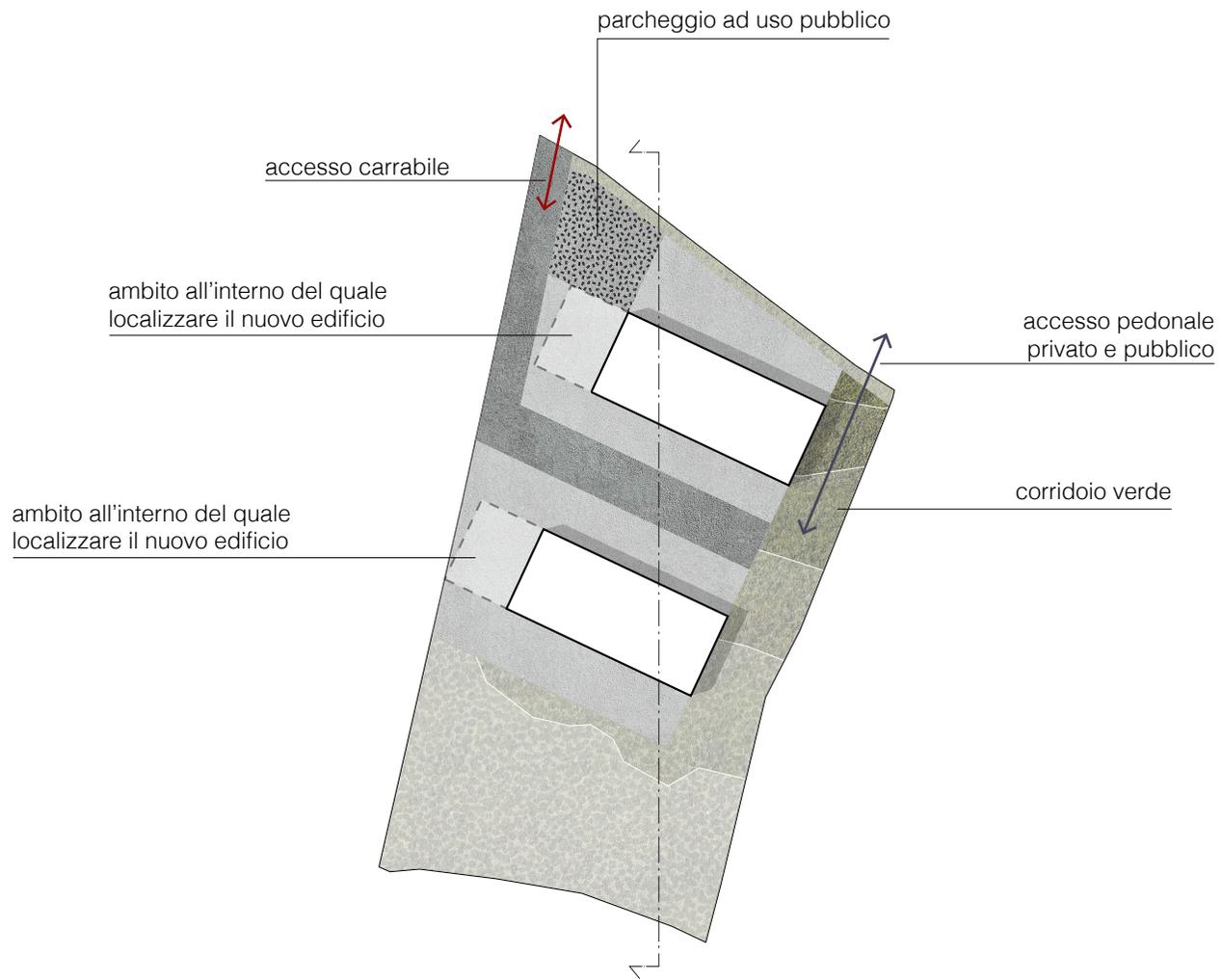
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

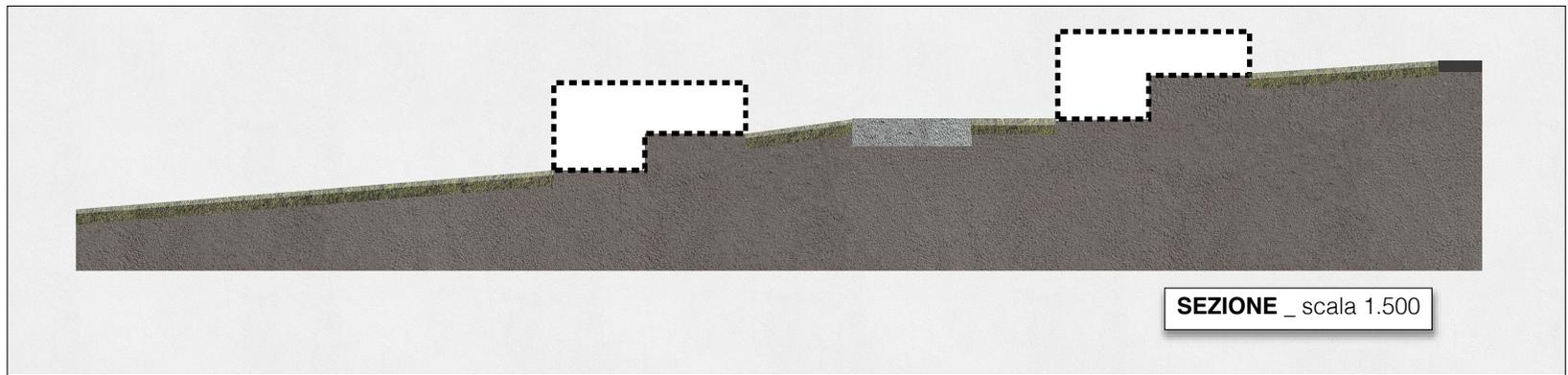
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

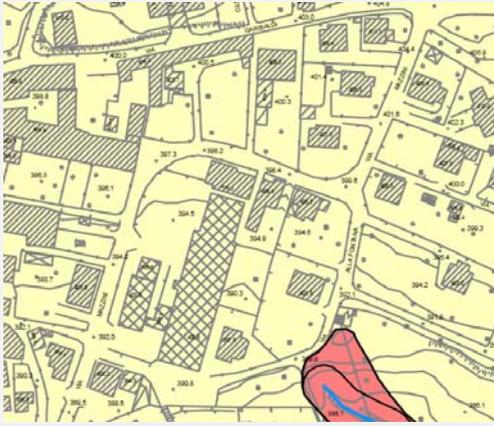
Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



**AT3** \_ scala 1.1000



**SEZIONE** \_ scala 1.500

| Direttiva 20   |                                |   |
|--|--------------------------------|---|
| Area di trasformazione AT4: Circolo familiare – via Garibaldi  |                                |   |
|  <p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i></p> |                                |  <p style="text-align: center;"><i>Fattibilità geologica</i></p>  |
| 1  | Obiettivi della trasformazione | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di un insediamento polifunzionale a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- recupero del “volume storico” del Circolo familiare,</li> <li>- valorizzazione del sistema connettivo pedonale,</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale.</li> </ul>   |
| 2  | Condizioni                     | Nessuna.  |
| 3  | Dati quantitativi di base      | <p>Superficie complessiva del comparto: mq 1.557</p> <p>Superficie a verde e servizi: 25%</p> <p>Superficie urbanizzabile: 75%</p> <p>La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d’uso secondo le seguenti proporzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S<sub>lp</sub> per residenza max. 50%</li> <li>- S<sub>lp</sub> per servizi di interesse collettivo max. 60%</li> <li>- S<sub>lp</sub> per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- S<sub>lp</sub> per attività terziarie commerciali max. 30%</li> <li>- S<sub>lp</sub> per attività di servizio max. 30%</li> </ul> <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p> |
| 4  | Diritti di edificabilità       | <p>L’<i>Edificabilità massima</i> è data dalla seguente sommatoria:</p> $E_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p> <p>E<sub>f<sub>max</sub></sub> : Edificabilità massima <span style="float: right;">slp esistente + 350 mq</span></p> <p>DE : Diritto edificatorio <span style="float: right;">slp esistente (*)</span></p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>DE<sub>p/c</sub> : <u>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</u> <span style="float: right;">350 mq</span></p> <p>(*) La SIp esistente è riferita al “volume storico” del Circolo familiare, priva di superfetazioni realizzate in epoche successive.</p> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5,</li> <li>- trasferimento del “credito edilizio” derivante dalla demolizione degli edifici indicati nella tavola DdP 10 “Azioni di governo del territorio”, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13,</li> <li>- realizzazione di una quota non inferiore al 25% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.</p> |
| 5 | <i>Destinazioni d’uso</i>                | <p>Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/>             Ld: Logistica e deposito di materiali<br/>             Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>             Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/>             Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/>             Ag: Agricola</p>   |
| 6 | <i>Indici e parametri di riferimento</i> | <p><b><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p>  |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p><b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> -</p> <p><b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> m 5,00</p> <p><b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> -</p> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> max 30%</p> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax (*)</b> m 9,5 (copertura inclinata)<br/>m 8 (copertura piana)</p> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> min 25%</p> <p>(*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata negli edifici dei lotti confinanti, esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.</p> <p>Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massima dell'assetto planimetrico.</p>   |
| 7  | <i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>              | L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.  |
| 8  | <i>Compensazione ambientale</i>                              | Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.   |
| 9  | <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Circolo familiare</i><br/>L'intervento dovrà recuperare e garantire il pieno utilizzo del "volume storico" del Circolo familiare, prediligendo attività di interesse collettivo.</p> <p><i>Aree pedonali</i><br/>Si prescrive il mantenimento del passaggio pedonale che mette in relazione via G. Garibaldi con via G. Mazzini.</p> <p><i>Parcheggi di interesse locale</i><br/>I parcheggi dovranno avere le seguenti caratteristiche:<br/>                 - proprietà pubblica o privata di uso pubblico,<br/>                 - distribuzione in corrispondenza di via G. Garibaldi,<br/>                 - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto per ciascuna unità abitativa e un posto auto ogni 75 mq di superficie commerciale o per altra destinazione d'uso.</p> |
| 10 | <i>Elementi progettuali di interesse privato</i>             | <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento:</i><br/>La realizzazione dell'ampliamento della SIp esistente (di cui al punto 4) dovrà avvenire con un nuovo corpo di fabbrica, le cui caratteristiche dovranno essere definite tenendo presente la relazione del nuovo edificio con il Circolo familiare prospiciente via G. Garibaldi.</p> <p>Del manufatto esistente, di cui è riconosciuto il valore storico,</p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>dovranno essere mantenuti: l'impronta a terra, l'arretramento rispetto al filo stradale, la facciata ritmata dalle grandi aperture.</p> <p><i>Sistemazioni esterne</i><br/>                 Nei limiti del possibile dovranno essere mantenute nella porzione sud dell'area di trasformazione: le due presenze arbustive all'interno del lotto e il muro perimetrale che lo definisce lungo via G. Garibaldi.<br/>                 Dovrà inoltre essere garantita la presenza di uno spazio aperto di relazione e uso collettivo a servizio del Circolo familiare.</p> |
| 11 | <i>Direttive in materia di geologia</i>                      | <p>Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2013.</p>   |
| 12 | <i>Direttive in materia di acustica</i>                      | <p>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.</p>  |
| 13 | <i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>           | <p>Nessuna.</p>   |
| 14 | <i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i> | <p>Poiché non sono 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.</p>   |
| 15 | <i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>          | <p>La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.</p>  |
| 16 | <i>Altre direttive</i>                                       | <p>Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT.</p> <p>E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti.</p>  |
| 17 | <i>Sviluppo temporale</i>                                    | <p>Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2013.</p>  |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

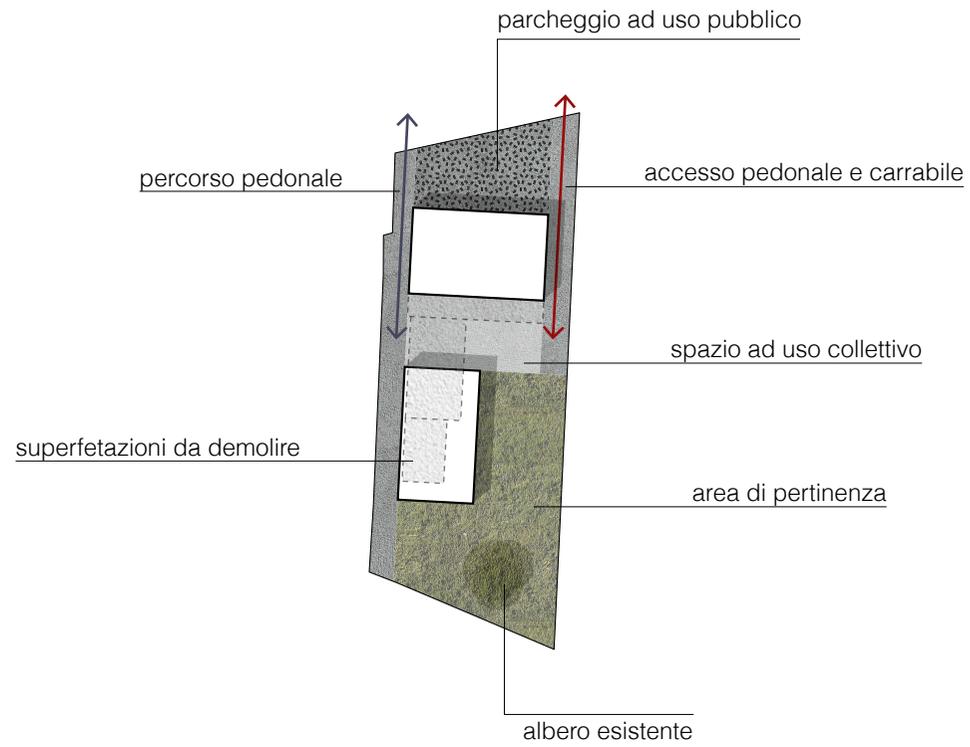
Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

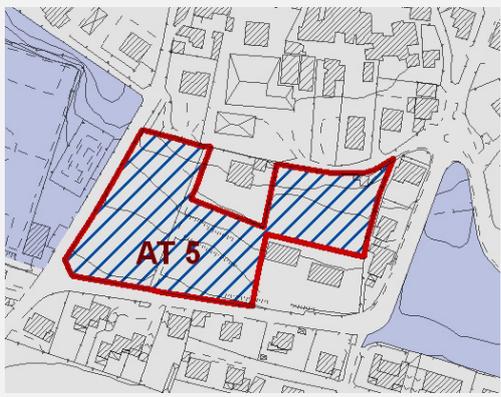
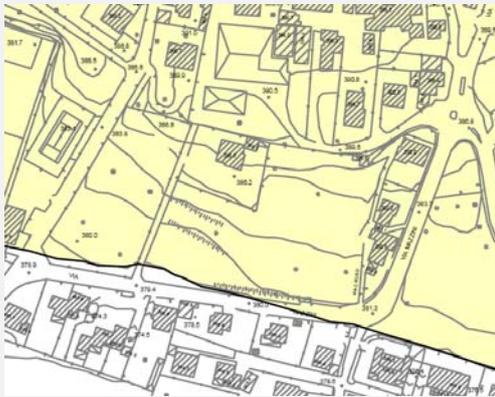
Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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



**AT4** \_ scala 1.1000

| Direttiva 21   |  |
|--|--|
| Area di trasformazione AT5: via Mazzini  |  |
|   |  |
| <p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <span style="margin-left: 200px;"><i>Fattibilità geologica</i></span></p>                                       |  |
| 1  | <p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- realizzazione di un parcheggio a servizio del campo sportivo,</li> <li>- formazione di una trama di percorsi in grado di mettere in relazione il campo sportivo e il giardino pubblico “la Pinetina”,</li> <li>- formazione di un sistema connettivo verde, in grado di mettere in relazione i sistemi naturali che fanno riferimento al Tinella e al Valle Luna.</li> </ul>   |
| 2  | <p><i>Condizioni</i></p> <p>Nessuna.</p>   |
| 3  | <p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 8.264<br/>                 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde e servizi: min. 25%</li> <li>- superficie edificabile: max. 75%</li> </ul> <p>La superficie a verde e servizi dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 100%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d’uso di servizio max. 30%</li> </ul> <p>E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p> |
| 4  | <p><i>Diritti di edificabilità</i></p> <p>L’Indice di edificabilità massimo <math>I_{f_{max}}</math> applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria:</p>   |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |                                   |   |   |            |                           |            |   |            |
|---|-----------------------------------|---|---|------------|---------------------------|------------|---|------------|
|   |                                   | $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ <p>dove:</p> <table border="1"> <tr> <td><math>I_{f_{max}}</math> : Indice di edificabilità massimo</td> <td>0,30 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE : Diritto edificatorio</td> <td>0,20 mq/mq</td> </tr> <tr> <td><math>DE_{p/c}</math> : Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td> <td>0,10 mq/mq</td> </tr> </table> <p>Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4,</li> <li>- monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5,</li> <li>- trasferimento del “credito edilizio” derivante dalla demolizione degli edifici indicati nella tavola DdP 10 “Azioni di governo del territorio”, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13,</li> <li>- realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,</li> <li>o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,</li> <li>o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile).</li> </ul> </li> </ul> <p>L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è facoltativa.</p> | $I_{f_{max}}$ : Indice di edificabilità massimo | 0,30 mq/mq | DE : Diritto edificatorio | 0,20 mq/mq | $DE_{p/c}$ : Diritto edificatorio di perequazione/compensazione | 0,10 mq/mq |
| $I_{f_{max}}$ : Indice di edificabilità massimo                 | 0,30 mq/mq                        |   |   |            |                           |            |   |            |
| DE : Diritto edificatorio                                       | 0,20 mq/mq                        |   |   |            |                           |            |   |            |
| $DE_{p/c}$ : Diritto edificatorio di perequazione/compensazione | 0,10 mq/mq                        |   |   |            |                           |            |   |            |
| 5   | Destinazioni d’uso                | <p>Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/>                 Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/>                 Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/>                 Ld: Logistica e deposito di materiali<br/>                 Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>                 Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti<br/>                 Ag: Agricola</p>  |   |            |                           |            |   |            |
| 6   | Indici e parametri di riferimento | <p><b>Distanza minima dai confini: Dc</b> <span style="float: right;"><b>m 5,00</b></span></p>  |   |            |                           |            |   |            |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|   |  |   |                                      |              |   |              |   |              |
|---|--|---|--------------------------------------|--------------|---|--------------|---|--------------|
|   |  | <p><b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> <b>m 2,00</b></p> <hr/> <p><b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <b>m 5,00</b></p> <hr/> <p><b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <b>m 10,00</b></p> <hr/> <p><b>Superficie coperta: Sc</b> <b>max 30%</b></p> <hr/> <p><b>Altezza massima degli edifici: Hmax (*)</b> <b>m 9,5 (copertura inclinata)</b><br/> <b>m 8 (copertura piana)</b></p> <hr/> <p><b>Superficie filtrante: Sfil</b> <b>min 25%</b></p>  |                                      |              |   |              |   |              |
| 7   | <i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>              | <p>(*) comunque non superiore all'altezza maggiore riscontrata negli edifici dei lotti confinanti, esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.</p> <p>Si rinvia alla scheda preprogettuale per l'indicazione di massim adell'assetto planimetrico.</p> <p>L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi secondo quanto stabilito dalla Direttiva 14.<br/>         Tali opere dovranno essere realizzate in sito o su aree in diretta relazione con l'area di trasformazione in esame.</p>  |                                      |              |   |              |   |              |
| 8   | <i>Compensazione ambientale</i>                              | <p>Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo di Costruzione.</p>   |                                      |              |   |              |   |              |
| 9   | <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Parcheggi di interesse locale</i></p> <p>I parcheggi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri minimi:</p> <table> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table> <p>È facoltà dell'Amministrazione richiedere quote ulteriori di parcheggio a servizio del centro sportivo di via Piave e del centro storico di Casciago inferiore.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i></p> <p>Il progetto dovrà garantire la presenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– di elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo le direttrici est-ovest (via Mazzini) e nord-sud (via Piave)</li> <li>– di spazi verdi attrezzati</li> </ul> <p>così come declinato nella scheda pre-progettuale.</p> | ogni unità immobiliare residenziale: | 1 posto auto | ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: | 1 posto auto | ogni 50 mq di superficie per uso terziario: | 1 posto auto |
| ogni unità immobiliare residenziale:          | 1 posto auto   |   |                                      |              |   |              |   |              |
| ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: | 1 posto auto   |   |                                      |              |   |              |   |              |
| ogni 50 mq di superficie per uso terziario:   | 1 posto auto   |   |                                      |              |   |              |   |              |
| 10  | <i>Elementi progettuali di interesse privato</i>             | <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i></p> <p>Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di ville</p>  |                                      |              |   |              |   |              |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>mono-bifamiliari e palazzine. Dovrà essere garantito il più elevato grado di coerenza con le indicazioni contenute nella scheda pre-progettuale in termini morfotipologici.</p> <p><i>Sistemazioni esterne</i><br/>                 Le sistemazioni esterne, prevalentemente a verde, dovranno dar luogo a spazi continui e percorribili, in diretta relazione con gli spazi pubblici.</p>   |
| 11 | <i>Direttive in materia di geologia</i>                      | <p>Ai fini della completa e corretta documentazione si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2013.</p>   |
| 12 | <i>Direttive in materia di acustica</i>                      | <p>Nessuna.</p>   |
| 13 | <i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>           | <p>Nessuna.</p>   |
| 14 | <i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i> | <p>Poiché non sono 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.</p>   |
| 15 | <i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>          | <p>La realizzazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione è subordinata alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e accessi.</p>   |
| 16 | <i>Altre direttive</i>                                       | <p><b>La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici, quali tra gli altri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti fotovoltaici,</li> <li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li> <li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li> <li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque,</li> </ul> <p><b>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.<sup>3</sup></b></p> <p>E’ fatto obbligo di prevedere impianti per l’accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti.</p> |
| 17 | <i>Sviluppo temporale</i>                                    | <p>Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l’avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2013.</p>  |

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<sup>3</sup> Comma modificato per effetto della controdeduzione all’osservazione n°18 (prot. 5417)

È ammessa l'attuazione parziale, per lotti, così come indicati nello scheda pre-progettuale e prevista dalla Direttiva 9. Il primo soggetto attuatore dovrà presentare una proposta che riguardi l'intera area di trasformazione, sviluppare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per tutta l'AT 5 e provvedere alla relativa stima economica. Dovrà inoltre essere predisposta una tabella degli oneri spettanti ai soggetti attuatori dei tre lotti, in proporzione alla Slp prevista per ognuno di essi.  
L'Amministrazione provvederà a specificare le modalità per l'attuazione della quota parte di opere di urbanizzazione e/o la corresponsione degli importi corrispondenti.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**Ddp**

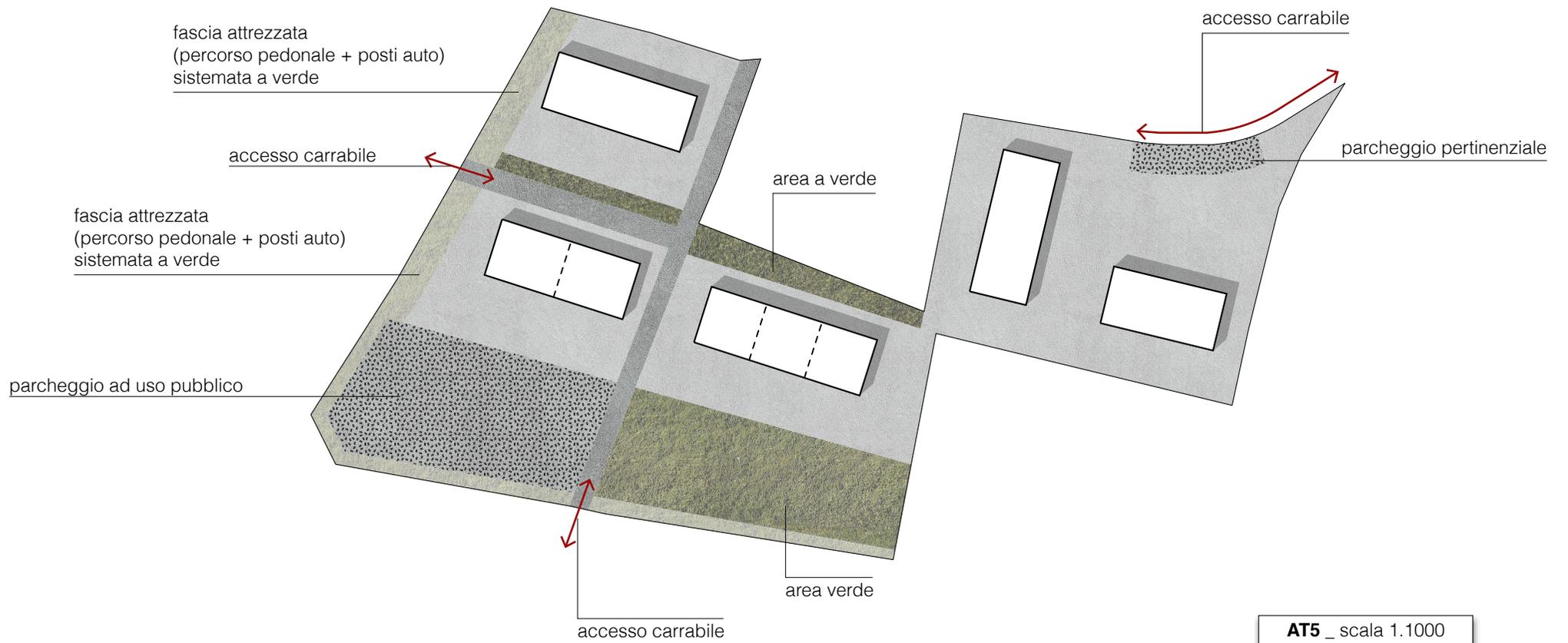
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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



**AT5** \_ scala 1.1000

