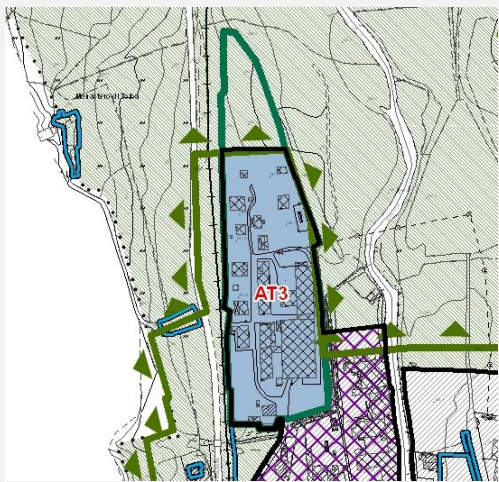
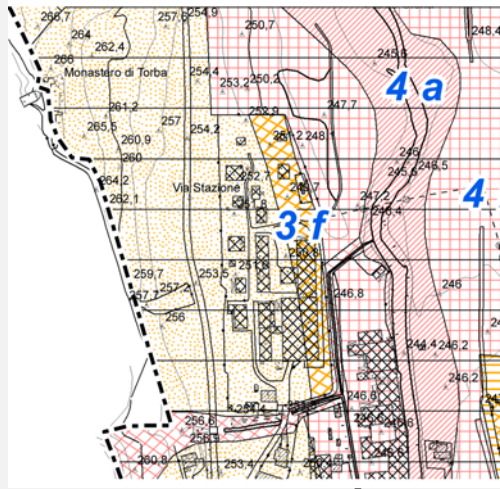


Direttiva 19		
Area di trasformazione AT3: Torba nord		
 Localizzazione⁶		 Fattibilità geologica⁷
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un polo di supporto per la fruizione dei siti UNESCO di Torba e Castelseprio, - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente costituito da funzioni ricettive, commerciali, terziarie e di servizio, funzionali per la fruizione territoriale e connesse al sito monumentale del monastero di Torba e delle aree archeologiche.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 21.400⁸ Superficie territoriale a verde e servizi: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70% La <i>superficie territoriale a verde e servizi</i> dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: - Slp per residenza max. 30% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 70% - Slp per attività terziarie commerciali max. 25% - Slp per pubblici esercizi max. 15% - Slp per attività ricettive max. 50% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 30% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire

⁶ Immagine sostituita a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 19 (prot. 2007) e al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

⁷ Immagine sostituita a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n 10 (prot. 1997), n 19 (prot. 2007)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

4	<i>Diritti di edificabilità</i>	assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato. Il “Diritto edificatorio di progetto” è stabilito nella misura seguente: $DE_p = mq \ 17.000 \ (*)$ (*) indicativamente corrispondenti alla slp esistente, dedotte le superfici corrispondenti a ruderi, piccoli edifici isolati, superfetazioni.
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti
6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: Sc max 40% Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,00 Superficie filtrante: Sfil min 30%
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'attuazione delle opere di interesse pubblico o generale stabilite dalla presente direttiva, determinano l'assolvimento degli obblighi stabiliti 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, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Percorsi di distribuzione interna I percorsi di distribuzione interna dovranno essere realizzati in modo tale da favorire la pedonalità e le percorrenze est/ovest e nord/sud . Parcheggi pubblici interni I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁸ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	dei seguenti parametri: superficie complessiva a parcheggio: 50%⁹ della slp Parte dei parcheggi, ferma restando la distribuzione degli edifici oggetto di intervento, dovrà essere realizzata in sottosuolo. <i>Area boscata nord.</i> Le aree boscate a nord, identificate dal Piano di Indirizzo Forestale, dovranno essere conservate nello stato vegetazionale naturale, mediante interventi di mantenimento e cura degli esemplari arborei esistenti, escludendo qualsiasi opera determinante modifica o impermeabilizzazione del suolo. La tutela delle formazioni boscate è dettata dal PIF: quanto in merito stabilito dal DdP 2011 circa l'assetto vegetazionale, costituisce mera indicazione, da declinare coerentemente con le prescrizioni del PIF¹⁰ <i>Parcheggio a nord del nucleo di Torba.</i> L'area a parcheggio localizzata a nord del nucleo di Torba, specificamente identificata dal Piano dei Servizi, dovrà essere sistemata con pavimentazione di significativa qualità architettonica ed edilizia (prevalenza di superfici in pietra naturale), con parti di arredo a verde; detta area dovrà essere caratterizzata anche allo scopo di fungere da connessione tra l'area di intervento e il nucleo di Torba. <i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> L'impianto generale dovrà derivare dall'attuale disposizione planimetrica degli edifici principali, le cui sagome e sedimi dovranno essere sostanzialmente mantenute per gli edifici realizzati prima del 1950¹¹. E' fatto obbligo di demolizione degli edifici minori, delle superfetazioni e di quant'altro non concorra alla determinazione della superficie lorda di pavimento, fatta salva la possibilità di realizzare nuove superfici porticate (superfici coperte), connaturate agli spazi di relazione. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici, ferma restando la tipologia edilizia. E' fatto obbligo di demolizione del muro di recinzione, onde consentire la penetrazione visuale dall'esterno verso l'interno dell'insediamento. L'impianto dei percorsi interni, coerente con la matrice ortogonale di riferimento dell'insediamento esistente, dovrà essere tale da consentire la percorrenza pedonale e ciclabile lungo molteplici direzioni con giacitura est/ovest e nord/sud. La progettazione dovrà porre massima attenzione all'impatto paesaggistico delle trasformazioni, affinché siano tutelati i cono visuali di percezione del Monastero di Torba.¹²
----	--	--

⁹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 19 (prot. 2007)

¹⁰ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 19 (prot. 2007)

¹¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 19 (prot. 2007)

¹² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

11	Direttive in materia di geologia	L'area è soggetta alla disciplina stabilita per le classi di fattibilità 3c e 3f (fattibilità con consistenti limitazioni).¹³ Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2011. Per quanto attine le disposizioni normative in materia antisismica, poiché l'area ricade nello scenario PSL Z4, l'avvio del procedimento per l'attuazione di quanto stabilito dalla presente Direttiva, è subordinato al deposito agli atti comunali dell'approfondimento sismico di 2° livello ai sensi della D.g.r. 9/2616/2011.¹⁴
12	Direttive in materia di acustica	Poiché l'area di trasformazione risulta propiciente alla viabilità principale, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.
13	Direttive in materia di salubrità dei suoli	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	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	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	Direttive in materia di viabilità e traffico	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.
16	Altre direttive	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque, 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.

¹³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

¹⁴ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

		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. È fatto obbligo di eseguire specifiche verifiche sugli impianti di prelievo e di adduzione delle acque potabili, al fine di valutare la capacità di soddisfare correttamente il fabbisogno idrico anche a fronte dei nuovi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata inadeguatezza degli impianti esistenti, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente Direttiva, è subordinata alla definizione di specifici impegni atti al potenziamento degli impianti, a cura e spese del soggetto proponente.¹⁵
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 2011.
18	<i>Strumento di attuazione</i>	Gli interventi relativi alla presente area di trasformazione, sono assentibili previa approvazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.. Considerato che la presente Direttiva definisce puntualmente i canoni e i criteri di attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione, e che pertanto il Rapporto Ambientale del DdP 2011 ha esperito una piena e puntuale valutazione delle trasformazioni ammesse, l'attuazione delle previsioni di cui alla presente direttiva, nel pieno rispetto di quanto disposto dai punti precedenti, non necessita di specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

¹⁵ Comma integrato a seguito della controdeduzione al parere espresso da ARPA