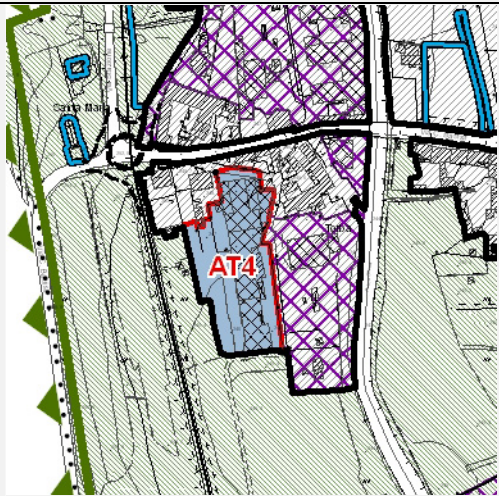
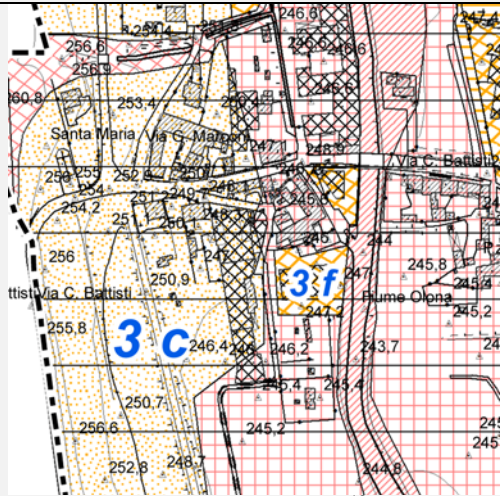


Direttiva 20		
Area di trasformazione AT4: Torba sud		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica¹⁶
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un nuovo spazio pubblico avente carattere di centralità per l'intero insediamento di Torba, in diretta relazione con le frange del nucleo storico, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni, a completamento del tessuto insediativo.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - sussista la compatibilità con i disposti del PAI, eventualmente revisionato a seguito dell'entrata in esercizio della diga sul fiume Olona di Ponte Gurone.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 5.400 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. 70% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% - Slp per attività terziarie commerciali max. 30% - Slp per attività produttive artigianali max. 30% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 30% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.

¹⁶ Immagine sostituita a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n 10 (prot. 1997) e 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	Diritti di edificabilità	Il “Diritto edificatorio di progetto” è dato dalla seguente sommatoria: $DE_p = DE_b + DE_{pc}$ dove: <table><tr><td>DE_p : Diritto edificatorio di progetto</td><td>0,27 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_b : Diritto edificatorio di base</td><td>0,22 mq/mq</td></tr><tr><td>DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione</td><td>0,05 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito nei seguenti casi: - trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle “Aree di compensazione” (AC) secondo le modalità di cui alla Direttiva 13. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria. Il diritto edificatorio di progetto DE_p potrà essere incrementato del 25% qualora la progettazione delle opere previste nell’area di trasformazione risultasse dall’esperimento di un concorso di progettazione bandito dal soggetto proprietario unitamente al Comune. Il comune, con propria deliberazione della Giunta Comunale, può stabilire in via generale le modalità di esperimento della procedura concorsuale e le necessarie garanzie affinché le opere siano realizzate nel rispetto degli esiti del concorso di progettazione.	DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,27 mq/mq	DE _b : Diritto edificatorio di base	0,22 mq/mq	DE _{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,05 mq/mq								
DE _p : Diritto edificatorio di progetto	0,27 mq/mq															
DE _b : Diritto edificatorio di base	0,22 mq/mq															
DE _{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione	0,05 mq/mq															
5	Destinazioni d’uso	Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali Ag: Agricola														
6	Indici e parametri di riferimento	<table><tr><td><u>Distanza minima dai confini: Dc</u></td><td><u>m 5,00</u></td></tr><tr><td><u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u></td><td><u>m 2,00</u></td></tr><tr><td><u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u></td><td><u>m 7,00</u></td></tr><tr><td><u>Distanza minima tra gli edifici: De</u></td><td><u>m 10,00</u></td></tr><tr><td><u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u></td><td><u>secondo legge</u></td></tr><tr><td><u>Superficie coperta: Sc</u></td><td><u>max 40%</u></td></tr><tr><td><u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u></td><td><u>m 8,00</u></td></tr></table>	<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	<u>m 5,00</u>	<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	<u>m 2,00</u>	<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	<u>m 7,00</u>	<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	<u>m 10,00</u>	<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u>	<u>secondo legge</u>	<u>Superficie coperta: Sc</u>	<u>max 40%</u>	<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	<u>m 8,00</u>
<u>Distanza minima dai confini: Dc</u>	<u>m 5,00</u>															
<u>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</u>	<u>m 2,00</u>															
<u>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</u>	<u>m 7,00</u>															
<u>Distanza minima tra gli edifici: De</u>	<u>m 10,00</u>															
<u>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</u>	<u>secondo legge</u>															
<u>Superficie coperta: Sc</u>	<u>max 40%</u>															
<u>Altezza massima degli edifici: Hmax</u>	<u>m 8,00</u>															

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

		Superficie filtrante: Sfil min 25%								
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore a quanto stabilito dalla Direttiva 14.								
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.								
9	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Spazio pubblico centrale A sud di via Damiano Chiesa dovrà essere realizzato uno spazio pubblico, a verde e pavimentato, con funzione di luogo di aggregazione per tutto l'insediamento di Torba ed in particolare per le residenze esistenti a sud di via Battisti. Lungo tale spazio dovranno trovare affaccio le destinazioni d'uso non residenziali previste dal Programma Integrato di Intervento. Viabilità di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". La viabilità interna dovrà essere diramata da via Damiano Chiesa. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: <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><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso produttivo:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> I parcheggi potranno essere in parte localizzati in corrispondenza dello spazio pubblico di cui al primo capoverso. Fascia ovest. La fascia ad ovest dell'insediamento dovrà essere sistemata a verde, le cui caratteristiche dovranno consentire adeguata transizione dalle condizioni di area urbana verso lo stato di sostanziale naturalità della valle Olona a sud dell'insediamento. Tale sistemazione a verde dovrà recare un percorso pedonale finalizzato al collegamento dello spazio pubblico centrale di cui al primo capoverso e le aree di fondo valle a sud dell'area d'intervento.	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 50 mq di superficie per uso produttivo:	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									
ogni 50 mq di superficie per uso produttivo:	1 posto auto									
10	Elementi progettuali di interesse privato	Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi con sviluppo prevalentemente lineare; tali tipi edilizi potranno corrispondere in tutto o in parte ai corpi di fabbrica esistenti aventi le medesime caratteristiche o, in alternativa, potranno essere di nuova costruzione con caratteristiche re-interpretative degli edifici maggiormente significativi dell'insediamento esistente.								

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

11	Direttive in materia di geologia	L'area è soggetta alla disciplina stabilita per la classe di fattibilità 3c (fattibilità con consistenti limitazioni) e per la classe di fattibilità 4b (fattibilità con gravi limitazioni).¹⁷ Si specifica che nelle aree con classe di fattibilità 4 non sono ammesse trasformazioni che prevedano attività edilizie; si specifica altresì che le suddette aree sono prive di diritti edificatori e che pertanto dovranno essere comprese nella "Superficie territoriale a verde e servizi", già prive di diritti edificatori per effetto del punto 1 della precedente Direttiva 12.¹⁸ Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2011.
12	Direttive in materia di acustica	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.
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	Nessuna.
16	Regime speciale	Entro due anni a decorrere dalla data di entrata in vigore del PGT, è ammessa la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e sedime, mediante Permesso di Costruire convenzionato in assenza di approvazione di Programma Integrato di Intervento. Gli interventi in applicazione del presente punto potranno determinare una slp non superiore al 25% di quanto stabilito dal precedente punto 4; tale slp potrà essere impiegata esclusivamente per l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale

¹⁷ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

¹⁸ 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

		Ag: Agricola La convenzione facente parte integrante del Permesso di Costruire dovrà avere contenuti tesi a garantire l'esecuzione degli interventi coerentemente con quanto disposto dalla presente direttiva: ogni parte d'opera, privata o di interesse pubblico o generale, dovrà rispettare i requisiti espressi dalla presente direttiva ferma restando la parzialità dell'intervento, garantendo nel contempo la futura e completa attuazione di quanto indicato dalla presente direttiva. Condizione necessaria per l'applicazione dei disposti di cui al presente punto è la completa realizzazione dello spazio pubblico centrale di cui al primo capoverso del precedente punto 9.
17	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. 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.¹⁹
18	Sviluppo temporale	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.
19	Strumento di attuazione	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..

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

¹⁹ Comma integrato a seguito della controdeduzione al parere espresso da ARPA

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

DdP

DOCUMENTO DI PIANO

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