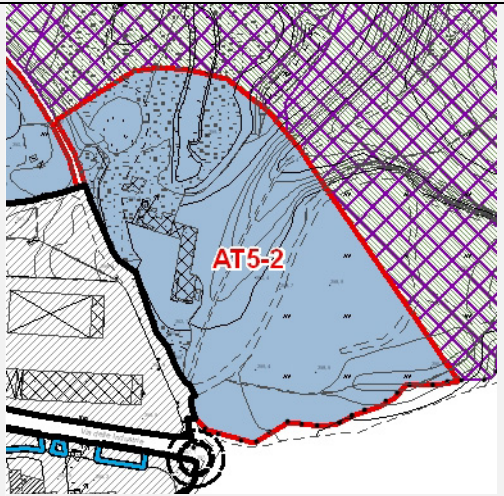
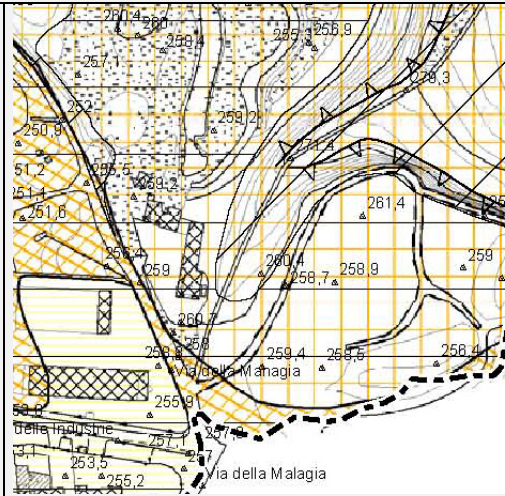


Direttiva 22		
Area di trasformazione AT5-2: Torba est 2		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- recupero delle cave esistenti e dismesse, - realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - alla cessazione delle attività di cava, con conseguente variazione del Piano Cave Provinciale, - all'avvenuto recupero della morfologia delle cave, con caratteristiche idonee per il ripristino dell'agricoltura.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 35.700 Superficie territoriale a verde e servizi: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50% 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 attività terziarie non commerciali max. 100% - Slp per attività produttive max. 100% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 10% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Diritti di edificabilità	Il "Diritto edificatorio di progetto" è dato dalla seguente sommatoria: $DE_p = DE_b + DE_{pc}$ dove:

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

		DE_p : Diritto edificatorio di progetto 0,58 mq/mq DE_b : Diritto edificatorio di base 0,45 mq/mq DE_{pc} : Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 0,05 mq/mq 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.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
6	Indici e parametri di riferimento	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 50% Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50 Superficie filtrante: Sfil min 15%
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 al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 13.
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22

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

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	dicembre 2008 n° 8/8757, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione. Viabilità principale di collegamento La viabilità di collegamento da via delle industrie (lungo il tracciato esistente della “strada della managia”) dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a marciapiedi di m 1,50 e banchina di m 2,50. La nuova viabilità, dotata di filare arboreo, dovrà essere diramata da via delle industrie secondo le disposizioni impartite dall’ente proprietario di detta strada. Tale viabilità dovrà essere estesa fino a intersecare la nuova strada da realizzarsi per effetto dell’attuazione delle previsioni in capo all’area di trasformazione AT5-1. Recupero delle aree di cava. Le seguenti aree: – area di cava compresa nell’area di trasformazione AT5-2 non interessata dal nuovo insediamento, – altre aree di cava, dovranno essere pienamente riqualficate nel rispetto dei seguenti requisiti generali. Area di cava compresa nell’area di trasformazione AT5-2: – definizione di una nuova morfologia compatibile con quella antecedente alle attività di escavazione, così come riscontrabile sulla documentazione storica esistente, – sistemazione superficiale a bosco. Altre aree di cava: – definizione di una nuova morfologia pianeggiante, simile a quella caratterizzante il pianoro esistente a nord, lungo la sponda sinistra dell’Olona, – recupero di caratteristiche pedologiche idonee per l’esercizio dell’agricoltura, – sistemazione arborea del piede del fronte di cava così come conformatosi a seguito della cessazione delle attività di escavazione.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento Non si stabiliscono specifiche morfotipologiche per gli edifici. Le fasce dell’insediamento che risulteranno a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L’area è soggetta alla disciplina stabilita per la classe di fattibilità 3a e 3f (fattibilità con consistenti limitazioni).²⁵ Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del DdP 2011.

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

²⁵ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

12	<i>Direttive in materia di acustica</i>	E' 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	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	Nessuna.
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 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	<i>Altre direttive</i>	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti, - impianti di riscaldamento geotermici, - impianti idraulici duali per il riciclo delle acque, 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.²⁶
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

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

²⁶ Comma integrato a seguito della controdeduzione al parere espresso da ARPA

19	<i>Strumento di attuazione</i>	del DdP 2011. 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