

Alberto Mazzucchelli

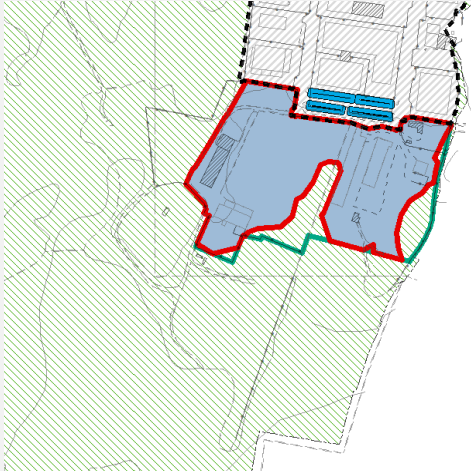
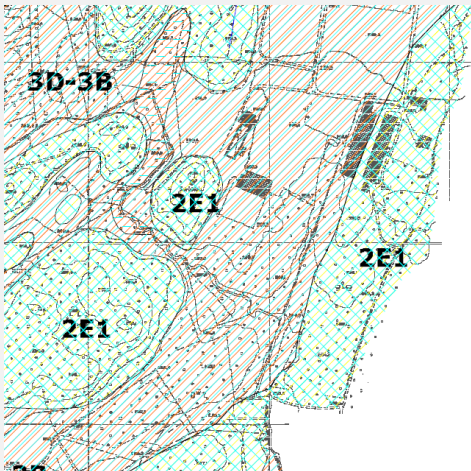
ingegnere

Roberto Pozzi

architetto

Maurizio Mazzucchelli

architetto

Direttiva 19		
Area di trasformazione AT2 Via Galliani		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- Realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche di particolare rilievo per i valori dell'economia locale
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla stipula di un protocollo d'intesa, registrato e trascritto a favore del Comune, finalizzato alla definizione: - del settore merceologico delle attività da insediare, - del numero minimo di addetti, - della durata temporale minima per il mantenimento delle impegnative sottoscritte (non inferiore ad anni cinque). Tale atto sarà stipulato tra il Comune e il soggetto esercente l'attività futura, con efficacia per la durata temporale stabilita dall'atto medesimo, fatta salva l'eventualità di dismissione anticipata a causa della cessazione dell'attività.
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 27.200 di cui: - Area fondiaria a verde e servizi: 10% - Area fondiaria urbanizzabile: 90% Esternamente al comparto, entro un perimetro specificamente rappresentato sul documento DdP 14.0, è identificata la superficie territoriale a uso boschivo; tale area, parte del territorio in stato di naturalità, è priva di diritti edificatori.
4	Parametri per la determinazione dell'edificabilità	$I_{f_{max}}$: <u>Indice di edificabilità massimo</u> 0,60 mq/mq
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali Ag: Agricola Ferme restando tali esclusioni, la ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazione d'uso è la seguente: – Slp per attività produttive max. 100% – Slp per attività terziarie non commerciali 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.																
6	Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Area fondiaria urbanizzabile</i>: <table><tr><td><u>Distanze: minima dai confini Dc</u></td><td>m 5,00</td></tr><tr><td><u>Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr</u></td><td>m 2,00</td></tr><tr><td><u>Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds</u></td><td>m 7,00</td></tr><tr><td><u>Distanze: minima tra gli edifici De</u></td><td>m 10,00</td></tr><tr><td><u>Indice di dotazione parcheggi privati: lp</u></td><td>secondo legge</td></tr><tr><td><u>Superficie coperta: SCOP</u></td><td>max 50%</td></tr><tr><td><u>Altezza del fronte: AF</u></td><td>m 12,50</td></tr><tr><td><u>Superficie permeabile: SP</u></td><td>min 15%</td></tr></table>	<u>Distanze: minima dai confini Dc</u>	m 5,00	<u>Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr</u>	m 2,00	<u>Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds</u>	m 7,00	<u>Distanze: minima tra gli edifici De</u>	m 10,00	<u>Indice di dotazione parcheggi privati: lp</u>	secondo legge	<u>Superficie coperta: SCOP</u>	max 50%	<u>Altezza del fronte: AF</u>	m 12,50	<u>Superficie permeabile: SP</u>	min 15%
<u>Distanze: minima dai confini Dc</u>	m 5,00																	
<u>Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr</u>	m 2,00																	
<u>Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds</u>	m 7,00																	
<u>Distanze: minima tra gli edifici De</u>	m 10,00																	
<u>Indice di dotazione parcheggi privati: lp</u>	secondo legge																	
<u>Superficie coperta: SCOP</u>	max 50%																	
<u>Altezza del fronte: AF</u>	m 12,50																	
<u>Superficie permeabile: SP</u>	min 15%																	
7	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Viabilità di accesso</i> Gli accessi dovranno essere diramati dalla viabilità principale esistente. <i>Interventi sulla viabilità esistente</i> Dovranno essere eseguite opere di adeguamento della viabilità esistente (via Galliani), finalizzati al miglioramento della circolazione dei mezzi pesanti, le cui caratteristiche dovranno essere stabilite dal Comune, il cui valore economico non dovrà superare il doppio dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria (salvo diverse intese tra le parti), determinati secondo le tabelle vigenti all'atto dell'avvio del procedimento per l'attuazione degli interventi. <i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 100 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 300 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto Le aree a parcheggio dovranno essere localizzate lungo via Galliani. <i>Aree a verde</i> La superficie non edificabile di cui al punto 3 dovrà essere localizzata in continuità con il verde territoriale. La <i>superficie territoriale a uso boschivo</i>, che corrisponde ai																

8	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	“boschi non trasformabili” del PIF della Provincia di Varese, dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di naturalità e significatività ecologica. Nessuna indicazione.
9	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'intervento ricade in zona con classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni. Ai fini della completa caratterizzazione in materia, si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante del DdP.
8	<i>Direttive in materia di invarianza idraulica</i>	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 17, ai fini del rispetto del <i>principio di invarianza idraulica e idrologica</i>, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica, in via preliminare, per l'area di trasformazione AT2: volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni * 2.134 mc volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni * 679 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.
11	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della LGT. Gli edifici dovranno avere caratteristiche tali da rispettare le condizioni massime stabilite dal Piano delle Regole e da specifici regolamenti per il conseguimento delle “Premialità” in materia di energia, acqua, ambiente, tuttavia senza che il raggiungimento di detti obiettivi determini effetti incrementali sugli indici di edificabilità. 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 domestici o industriali consentiti. Con il fine ultimo di determinare agevolazioni a favore di nuove imprese, ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto