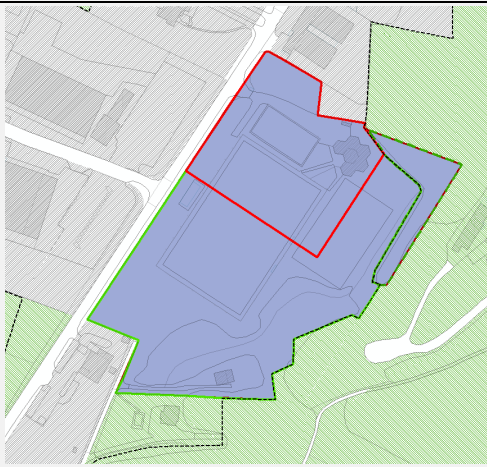


Direttiva 21		
Area di trasformazione AT4 Via Stazione		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- Riqualificazione generale e riordino delle aree di proprietà pubblica, mediante cessione parziale e valorizzazione mediante nuove attrezzature pubbliche, - Conseguimento di una condizione di polifunzionalità fruizionale, al fine di ottimizzare la realizzazione e la gestione delle infrastrutture per l'accessibilità alle aree, - Insediamento di destinazioni d'uso private (n° 1 media struttura di vendita), su parte dell'area, quale leva di compensazione economica e finanziaria per la riqualificazione dell'area e per la realizzazione e gestione di nuovi servizi di interesse generale.
2	Attuazione	Gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati previa approvazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. Il Programma Integrato di Intervento dovrà essere esclusivamente di iniziativa pubblica: a seguito dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento, il Comune, mediante i procedimenti di evidenza pubblica previsti dalla Legge, provvederà all'identificazione di un soggetto attuatore al quale competerà: - la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dei servizi di interesse generale (e destinazioni d'uso connesse come avanti specificato), la cui proprietà permarrà del Comune. - la realizzazione delle opere di interesse privato (con le destinazioni d'uso avanti specificate), la cui proprietà sarà trasferita al soggetto attuatore medesimo. Ai fini dell'adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento, assumono carattere di cogenza esclusivamente i parametri stabiliti dalla presente direttiva ai successivi punti. La declinazione di ogni altro contenuto di seguito descritto competerà al Programma Integrato di Intervento stesso. L'eventuale diversa determinazione di aspetti attinenti:

Alberto Mazzucchelli

ingegnere

Roberto Pozzi

architetto

Maurizio Mazzucchelli

architetto

		– la dislocazione delle superfici, – la dotazione di servizi di interesse generali ferme restando le quantità minime, – la modalità di accesso alle aree, non costituisce variante al Documento di Piano. Non è ammessa l’attuazione per parti.				
3	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 34.000 di cui: - Area fondiaria a verde e servizi: min. 70% - Area fondiaria urbanizzabile: max. 30% Con finalità di mera indicazione, demandando al Programma Integrato di Intervento l’effettiva definizione geometrica delle aree, il documento “DdP 14.0 Azioni per il governo del territorio” identifica all’interno dell’Area di Trasformazione: - l’Area fondiaria a verde e servizi, corrispondente al poligono perimetrato in tinta verde, - la porzione dell’Area fondiaria a verde e servizi classificata a “bosco non trasformabile” dal vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese, che per conseguenza dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di naturalità e significatività ecologica, corrispondente al poligono perimetrato in tinta verde con linea tratteggiata, - l’Area fondiaria urbanizzabile, corrispondente al poligono perimetrato in tinta rossa.				
4	Parametri per la determinazione dell’edificabilità	All’interno dell’Area fondiaria urbanizzabile, è ammessa l’edificazione ai fini dell’insediamento delle destinazioni d’uso di cui al punto 5 seguente entro il seguente limite massimo Indici e parametri ai fini dell’edificabilità e dell’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi riferiti alla sola Area fondiaria urbanizzabile: <table><tr><td>Diritto Edificatorio DE:</td><td>0,25 mq/mq</td></tr><tr><td>Indice di edificabilità fondiaria IF:</td><td>0,29 mq/mq</td></tr></table>	Diritto Edificatorio DE:	0,25 mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria IF:	0,29 mq/mq
Diritto Edificatorio DE:	0,25 mq/mq					
Indice di edificabilità fondiaria IF:	0,29 mq/mq					
5	Destinazioni d’uso	Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d’uso: Entro l’Area fondiaria urbanizzabile: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Entro la area fondiaria a verde e servizi: Sg: Servizi di interesse generale Pe: Pubblici esercizi (*) (*) limitatamente a un solo esercizio connesso ai servizi di interesse generale, avente Superficie lorda SL massima di mq 100,00. Ai fini della presente direttiva sono assimilati a esercizi di vicinato le attività di servizio alla persona, quali tra gli altri le				

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

6	<i>Indici e parametri di riferimento</i>	attività di estetista, parrucchiere, calzoleria, ferramenta e altre analoghe, esercitabili all'interno di unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle necessarie per gli esercizi di vicinato. Indici e parametri riferiti alla sola <i>Area fondiaria urbanizzabile</i>: Distanze: minima dai confini Dc m 5,00 Distanze: minima delle recinzioni dal ciglio stradale Dr m 2,00 Distanze: minima degli edifici dal ciglio stradale Ds m 7,00 Distanze: minima tra gli edifici De m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Superficie coperta: SCOP max 50% Altezza del fronte: AF m 12,50 Superficie permeabile: SP min 10%
7	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Viabilità principale di collegamento</i> Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalla viabilità principale esistente mediante rotatoria o mediante innesto canalizzato per sole immissioni in mano destra, secondo le risultanze di uno specifico studio del traffico a corredo del Programma Integrato di Intervento. La viabilità di collegamento, diramata da via Stazione, dovrà essere realizzata principalmente entro il perimetro dell'<i>Area fondiaria urbanizzabile</i> e dovrà garantire l'accesso, oltre che alle destinazioni d'uso ammesse entro l'<i>Area fondiaria urbanizzabile</i> stessa, anche ai servizi di interesse generale da realizzare entro il perimetro dell'<i>Area fondiaria a verde e servizi</i>. <i>Servizi di interesse generale</i> Contestualmente all'attuazione delle previsioni del Programma Integrato di Intervento per l'<i>Area fondiaria urbanizzabile</i>, dovranno essere realizzate quantomeno le seguenti infrastrutture sportive: – n° 1 campo da calcio a 7 giocatori coperto in erba sintetica completo di idonee linee e attrezzature, suddiviso ulteriormente in due campi da calcio a 5 giocatori completi di idonee linee e attrezzature sulla longitudine del predetto campo, compresa idonea illuminazione; il campo deve essere dotato di idonei spogliatoi e servizi, nonché di spazi per il pubblico, anche integrati da servizi di somministrazione di cibi e bevande, – n° 2 campi da tennis/multiuso all'aperto con idonee attrezzature. I servizi di interesse generale realizzati all'interno dell'<i>Area</i> di trasformazione dovranno essere di proprietà pubblica, ancorchè gestiti e mantenuti da soggetti privati. Il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere la realizzazione di ulteriori e diversi servizi, che potranno essere

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

		oggetto di specifica valutazione ai fini dell'assegnazione dell'area di trasformazione mediante le procedure di pubblica evidenza. <i>Parcheggi pubblici e di uso pubblico</i> I parcheggi pubblici e di uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: 100% della Superficie lorda SL con destinazione d'uso Cm <i>Commerciale (medie strutture di vendita)</i>; 100% della Superficie lorda SL con destinazione d'uso Cv <i>Commerciale (esercizi di vicinato)</i>; 100% della Superficie lorda SL con destinazione d'uso Pe <i>Pubblici esercizi</i>; 20% della Superficie lorda SL complessiva al servizio esclusivo dei Servizi di interesse generale I parcheggi di cui alle precedenti lett. a), b), c), assoggettati perpetuamente all'uso pubblico e ceduti in proprietà al soggetto attuatore, dovranno essere realizzati all'interno del perimetro dell'<i>Area fondiaria urbanizzabile</i>. I parcheggi di cui alla precedente lett. d), di proprietà pubblica, potranno essere realizzati all'interno del perimetro della area fondiaria a verde e servizi.
8	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici</i> Nessuna indicazione. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> 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.
10	<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 AT4: volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni * 868 mc volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni * 279 mc * Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 17, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Alberto Mazzucchelli

ingegnere

Roberto Pozzi

architetto

Maurizio Mazzucchelli

architetto