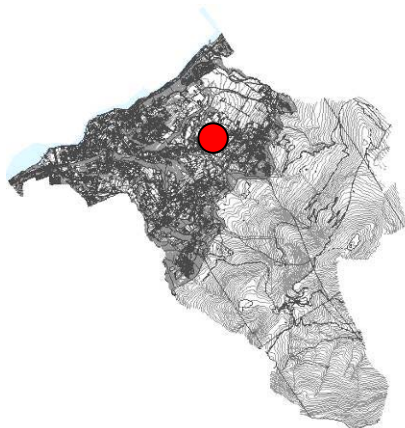


Inquadramento territoriale

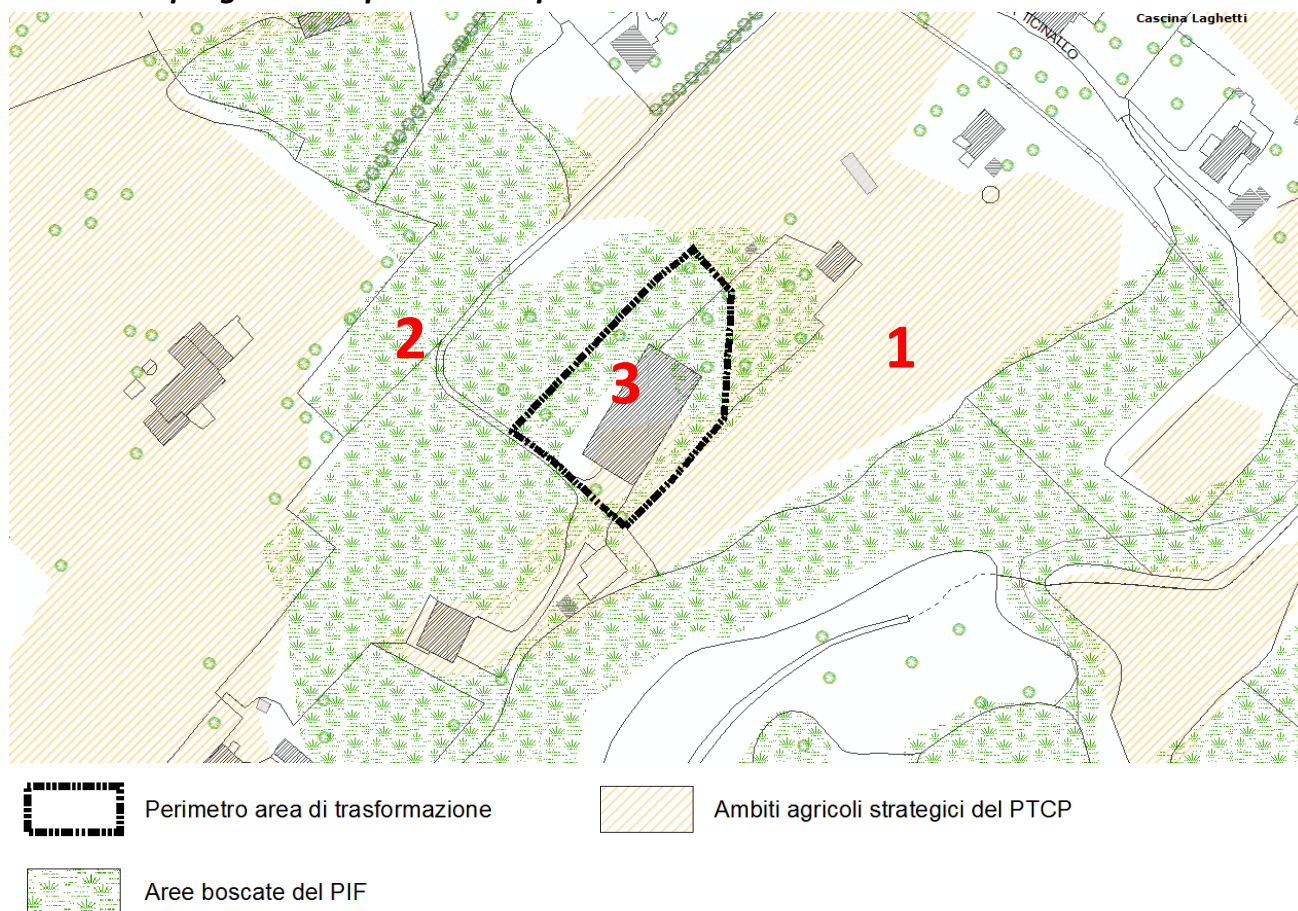
Località Roccolo

**Obiettivi dell'intervento**

Realizzazione di servizi socio assistenziali privati di interesse pubblico.

Indici urbanistici e dati progettuali

Superficie indicativa ambito	St	mq	3.053
Slp indicativa	Slp esistente	mq	2.600
	Slp di possibile ampliamento	mq	780
La slp indicativa è data dal calcolo del Volume vuoto per pieno della struttura esistente e da un possibile ampliamento del 30% della Volumetria stessa.			
Parametri di edificabilità	Rc	<=	50%
	H max	<=	11,50 m (3 piani fuori terra)
	Rp	>=	30%
Destinazioni d'uso ammesse	Servizi socio assistenziali di iniziativa privata		
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata		
Ulteriori prescrizioni	I diritti volumetrici sono pari allo 0,10 mq/mq relativamente alla quota di possibile ampliamento.		

Indicazioni progettuali e prescrizioni particolari

1. L'area in oggetto interessa aree agricole strategiche individuate all'interno del PTCP della Provincia di Varese. Si dovranno pertanto prevedere adeguate compensazioni per le aree interessate dalle trasformazioni.

2. L'area in oggetto è altresì interessata dalla presenza di aree boscate individuate all'interno del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese. In fase attuativa si dovranno pertanto prevedere adeguate compensazioni per le aree interessate dalle trasformazioni.

3. Gli edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico.

In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica A (ovvero con un consumo inferiore a 30 Kwh/mq annuo).

4. Per quanto riguarda le prescrizioni relative a viabilità, caratterizzazione dei suoli, classificazione acustica degli interventi e per le indicazioni puntuali di carattere ambientale si rimanda alla PARTE II del presente documento.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità
(rif. Tavola 9 Carta delle fattibilità delle azioni di Piano)



Legenda:

CLASSE	FATTIBILITA'
2A	Fattibilità con modeste limitazioni
2B	
2C	

3A	Fattibilità con consistenti limitazioni
3B	
3C	
3D	
3E	

4A	Fattibilità con gravi limitazioni
4B	
4C	
4D	
4E	
4F	
4G	
4H	

Per i caratteri distintivi di ogni singola classe e le relative prescrizioni e indicazioni si rimanda alla normativa geologica di cui alla Relazione dello studio geologico (Parte II - Norme Geologiche di Piano) e alle Norme del Piano delle Regole (TITOLO VI - Norme geologiche di Piano).

Prescrizioni relative alla viabilità

Preventivamente all'approvazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, dovrà essere prodotta un'analisi della viabilità che verrà svolta partendo dalle criticità che verranno dettagliate dall'Amministrazione Comunale per ogni specifico intervento. In particolare dovrà essere prodotto uno studio circa le condizioni di accessibilità alla SP 31 per quanto riguarda gli ambiti TR5 e TR3 e alla SP 69 per quanto riguarda gli ambiti TR1 e ASD4, con lo scopo di limitare i nuovi accessi sulle suddette strade provinciali. Tale studio dovrà tenere in considerazione quanto previsto dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 16.04.2013.

Prescrizioni relative alla caratterizzazione dei suoli

Preventivamente all'approvazione di Piani Attuativi relativamente alle aree PR1 e TR1 dovranno essere svolte le opportune verifiche circa la salubrità dei suoli per individuare eventuali fonti di inquinamento.

Prescrizioni relative alla classificazione acustica degli interventi

Gli ambiti TR1, TR3 e TR5 sono localizzati all'interno di fasce di pertinenza acustica stradale delle SP69 e SP31. L'ambito TR1 è localizzato all'interno della fascia di pertinenza acustica della linea ferroviaria Novara-Luino. Preventivamente all'approvazione dei Piani Attuativi di questi ambiti dovrà essere effettuata una valutazione di impatto acustico, senza trascurare gli effetti dovuti alle vibrazioni e alla presenza di campi elettromagnetici, come previsto dall'art. 10 comma 7 delle norme del Documento di Piano.

Prescrizioni di carattere ambientale relative agli ambiti di trasformazione

La valutazione generale degli ambiti di trasformazione e degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi, è contenuta all'interno del capitolo 6.1.1 del Rapporto Ambientale. Di seguito si riportano indicazioni puntuali relative agli specifici ambiti atte a ridurre le pressioni generate dalle trasformazioni.

TR7

Area per servizi socio assistenziali

Roccolo

1. Sarebbe opportuno mantenere per quanto possibile le essenze arboree esistenti prevedendo, in caso di loro abbattimento, adeguate compensazioni.
2. Le opere di mitigazione eventualmente previste dovrebbero integrarsi con il sistema vegetazionale esistente nel quale si inserisce l'ambito.
3. Sarebbe opportuno valutare attentamente le ripercussioni sulla viabilità locale date dalla presenza di visitatori diretti all'area che implicano un incremento del traffico veicolare su strade dalle caratteristiche piuttosto carenti.