

| <b>AT20 – Viale Belforte – Enel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Scheda di riferimento P.R.G. vigente: FB4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:</b><br>Area di trasformazione collocata all'incrocio di Largo IV Novembre a ridosso del comparto Stazioni e del centro Storico di Varese, e caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva dismessa.<br>Obiettivo del Piano è la realizzazione di strutture destinate alla fluidificazione dell'intersezione di Largo IV Novembre. |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Compatibilità con il PTCP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Non ricade in ambito agricolo                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Compatibilità con il PIF</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Non ricade in zona boscata                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Compatibilità con vincoli</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Non ricade in area vincolata                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Classificazione geologica e sismica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Classe 2Fgl</i>                                                                                                                                                                                                                            |
| Superficie territoriale (St)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8.400 mq                                                                                                                                                                                                                                      |
| Indice Territoriale Massimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,4 mc/mq                                                                                                                                                                                                                                     |
| Quota Perequativa Obbligatoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1/3 del volume realizzato                                                                                                                                                                                                                     |
| Attrezzature pubbliche o di uso pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.500 mq da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico.<br>La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico. |
| Aree per infrastrutture viarie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Realizzazione di strutture destinate alla fluidificazione dell'intersezione di Largo IV Novembre.                                                                                                                                             |
| H. max                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16,25 ml                                                                                                                                                                                                                                      |
| RC rapporto di copertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50%                                                                                                                                                                                                                                           |
| Abitanti teorici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 67                                                                                                                                                                                                                                            |
| Modalità d'intervento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | P.I.I. - Programmi integrati di intervento                                                                                                                                                                                                    |
| Destinazioni d'uso non ammesse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Produttivo<br>Produttivo nocivo<br>Commerciale GSV<br>Culto                                                                                                                                                                                   |

Agricenter  
Distributori di carburante  
Agricolo



#### **Prescrizioni e Indicazioni generali:**

- Realizzazione di strutture destinate alla fluidificazione dell'intersezione di Largo IV Novembre;
- Valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni commerciali insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; in considerazione degli incrementi dei transiti autoveicolari, previsione di opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame;
- Approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi (opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame);
- Verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali;
- Previsione di apposito studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale di collegamento tra l'ambito ed il comparto Stazioni ed il centro storico.
- Previsione di interventi connessi al funzionamento ed alla sicurezza del servizio e dell'esercizio ferroviario;
- E' consentita la localizzazione di 1 sola media struttura di vendita (MSV) alimentare.

#### **Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:**

- Il progetto dovrà privilegiare la concentrazione dei nuovi volumi edilizi valutando la possibilità di riuso o sostituzione dell'esistente, con l'obiettivo di conseguire il minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto edilizio circostante, anche attraverso lo studio del rapporto con l'esistente e la definizione di idonea fascia di mitigazione e di aree verdi all'interno dell'ambito;
- L'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale;
- L'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde;
- A seguito di variazione di destinazione d'uso, data la presenza di pregresse attività insalubri e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare sui parametri oggetto di possibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste, e conseguente

certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi di progetto.

