Comune di Gornate Olona

Provincia di Varese

Programma Integrato di Intervento

Area di trasformazione AT1

Relazione tecnica urbanistica

Proprietà:	Progetto:
Immobiliare Colombo S.r.l.	***Studio Tecnico Castelli S.a.s.*** *via Monteggia, 38 - 21014 Laveno M.llo VA - tel.-fax. 0332 651693*
Pollovo S.r.l.	***Dott. Giovanni Castelli*** *ordine degli Agronomi della Provincia di Varese n.56 - RESPONSABILE DELLO STUDIO TECNICO CASTELLI S.A.S.*
Barizza Alberto	***Arch. Marco Meurat*** *ordine degli Architetti PPC della Provincia di Varese* *AA-b pianificatore territoriale n.2715*

Data: Maggio 2017 - R1-novembre17

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

INDICE

1 Premessa **3**

2 Scheda dell'ambito AT1 ..... **4**

3 Vincolistica e pianificazione territoriale **9**

Il PGT - Piano dei servizi 9
Il PGT - Piano delle Regole 9
Sensibilità paesistica 10
Vincoli culturali D.Lgs 42/2004 10
Vincoli antropici infrastrutturali 11
Rete ecologica 11
Analisi dei sitemi edilizi 12
Sistema dell'conomia locale 12
Soglie storiche 13
Studio geologico 13
Aree agricole nello stato di fatto 14
Zonizzazione acustica 14
Il Piano di indirizzo Forestale della Provincia di Varese 15

4 Stato di fatto dell'area di intervento **16**

Identificazione proprietà fondiarie 17
Stato delle urbanizzazioni 18

5 Il progetto **20**

Aspetti urbanistici 20
Opere di interesse pubblico 23
Aspetti progettuali 24
Indicazioni materiche 26

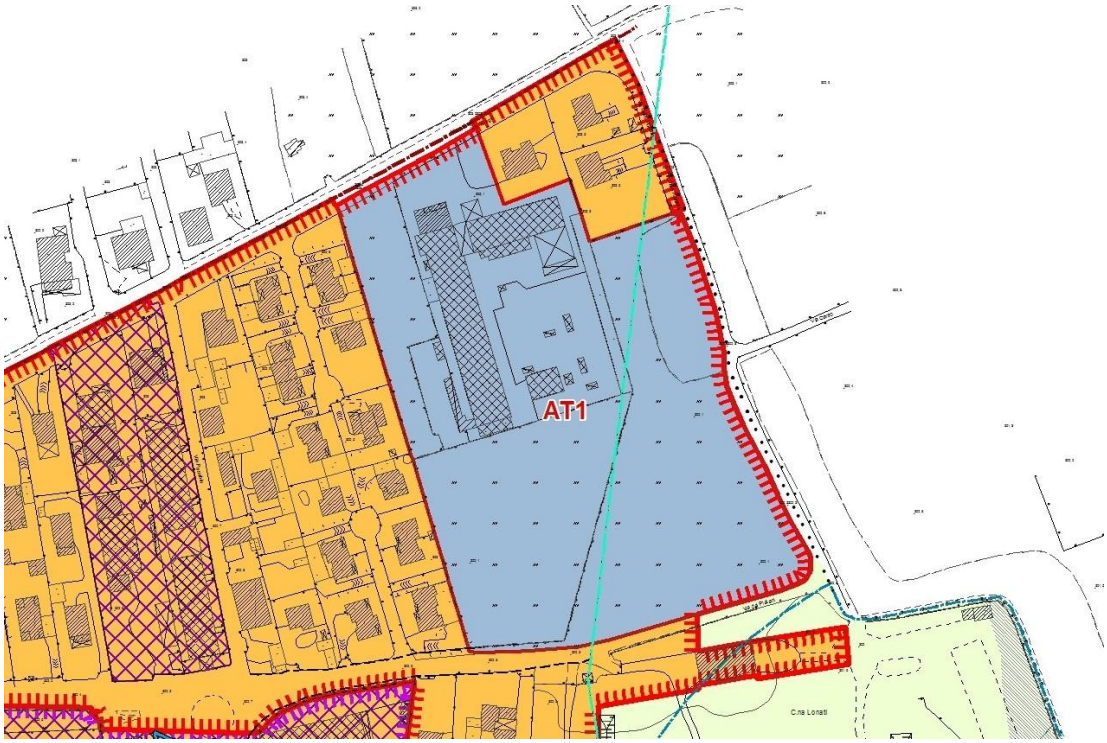
1 Premessa

Il progetto urbanistico, relativo all'attuazione dell'ambito edificatorio denominato dal P.G.T. vigente del Comune di Gornate Olona "AT1", interessa una porzione di territorio del Comune posta in area ricompresa tra via dei Platani la via Asiago e la via delle Robinie..

Scopo principale della progettazione urbanistica è quello di attuare l'edificazione del comparto secondo quanto individuato dalla Direttiva 17 del Documento di Piano individuando:

- funzioni residenziali;
- funzioni terziarie non commerciali;
- funzioni produttive.

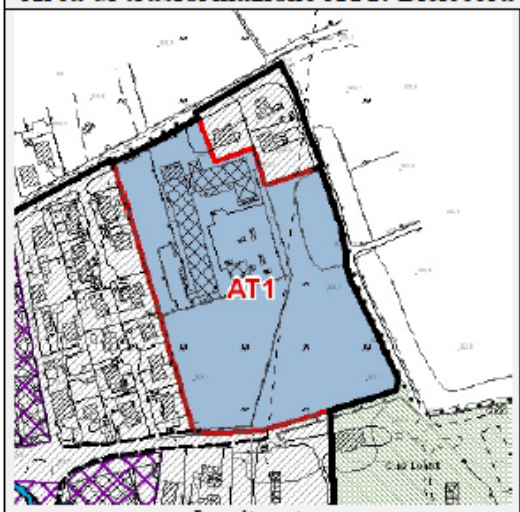
Il progetto viene presentato in conformità al PGT vigente non necessita pertanto di ulteriori procedure di verifica VAS o parere di compatibilità con il PTCP/PTR.



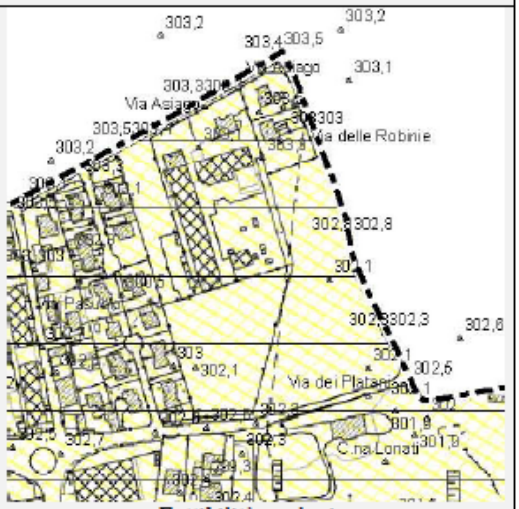
2 Scheda dell'ambito AT1

Direttiva 17

Area di trasformazione AT1: Biciccera nord



Localizzazione



Fattibilità geologica

1	*Obiettivi della trasformazione*	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale integrato da funzioni di quartiere e servizi, - realizzazione di un nuovo insediamento per attività economiche di piccola dimensione, afferenti al settore terziario e secondario (artigianato), - realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago in territorio di Castiglione Olona.
2	*Condizioni*	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago in territorio di Castiglione Olona.
3	*Dati quantitativi di base*	Superficie complessiva del comparto: mq 23.400 Superficie territoriale a verde e servizi: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70% La *superficie territoriale a verde e servizi* dovrà essere localizzata coerentemente con quanto stabilito dal successivo punto 9. Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: – Slp per residenza max. 70% – Slp per attività terziarie non commerciali max. 40% – Slp per attività produttive max. 30% – Slp per attività terziarie commerciali max. 20% – Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% 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: DE_p : Diritto edificatorio di progetto 0,32 mq/mq DE_b : Diritto edificatorio di base 0,22 mq/mq DE_{pc}: Diritto edificatorio da perequazione/compensazione 0,10 mq/mq Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/ compensazione è assolto per effetto della realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago, così come definito dal successivo punto 9, ritenuto che detta opera costituisca un rilevante effetto di interesse pubblico di interesse per l'intero comune, il cui impegno travalica gli effetti urbanizzativi ordinariamente in capo alle aree di trasformazione. Il diritto edificatorio di progetto DE_p potrà essere incrementato del 25% qualora la progettazione delle opere previste nell'area di trasformazione risultasse dall'esperimento di un concorso di progettazione bandito dal soggetto proprietario unitamente al Comune. Il comune, con propria deliberazione della Giunta Comunale, può stabilire in via generale le modalità di esperimento della procedura concorsuale e le necessarie garanzie affinchè le opere siano realizzate nel rispetto degli esiti del concorso di progettazione.
5	*Destinazioni d'uso*	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali 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 30%** **Altezza massima degli edifici: Hmax** **m 10,50** **Superficie filtrante: Sfil** **min 25%**
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

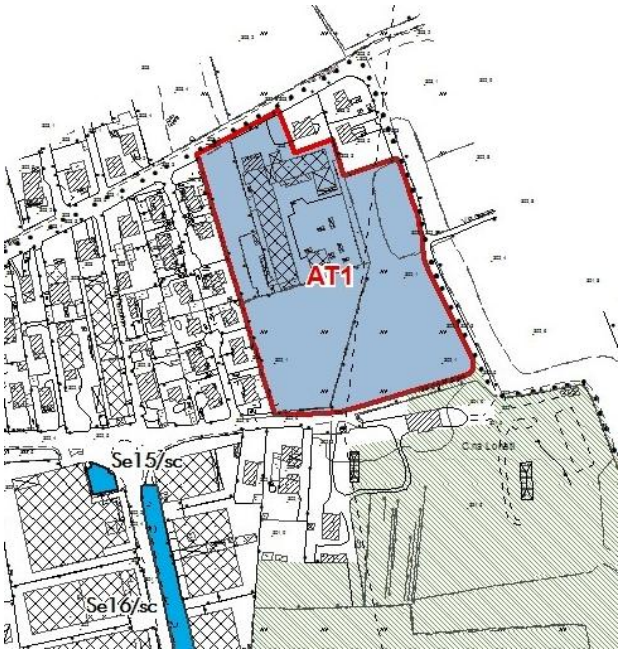
		inferiore a quanto stabilito dalla Direttiva 14.
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo sul Costo di Costruzione.
9	*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*	*Viabilità principale di collegamento* La viabilità di collegamento tra via dei Platani e via Asiago dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a un marciapiedi di m 1,50 e pista ciclabile di m 2,50 realizzata in sede propria. La nuova viabilità, dotata di doppio filare arboreo, dovrà essere diramata da via dei Platani mediante svincolo canalizzato o rotatoria; le modalità di intersezione con via Asiago dovranno essere concordate con il Comune di Castiglione Olona. *Viabilità di distribuzione interna* La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione con modalità dette "zona 30". Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da consentire una adeguata distribuzione interna; tale reticolo dovrà intersecare in un unico punto la viabilità principale di collegamento diramata da via dei Platani. *Parcheggi pubblici* I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. *Verde pubblico – aree pedonali.* Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento e di percorrenza interna. Le aree a verde e gli spazi pubblici dovranno essere conformati ed arredati con il fine di favorire l'aggregazione delle persone.
10	*Elementi progettuali di interesse privato*	*Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento* Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco, palazzine, tipologie specifiche per lo svolgimento di attività economiche; l'impianto planivolumetrico potrà svilupparsi secondo un'impostazione organica, secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. L'impianto morfotipologico dovrà determinare la formazione

		di spazi pubblici con sviluppo lineare, caratterizzati da centralità e significativa capacità di aggregazione.
11	*Direttive in materia di geologia*	L'area è soggetta alla disciplina stabilita per la classe di fattibilità 2b (fattibilità con modeste limitazioni).[3] Ai fini della completa e corretta documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del DdP 2011.
12	*Direttive in materia di acustica*	Per quanto attiene alle destinazioni d'uso non residenziali, è 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. Poiché l'area di trasformazione risulta attraversata da viabilità principale, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.
13	*Direttive in materia di salubrità dei suoli*	E' fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.
14	*Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico*	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: – elettrodotto. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
15	*Direttive in materia di viabilità e traffico*	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	*Altre direttive*	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. [4]
17	*Sviluppo temporale*	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 del DdP 2011.v
18	*Strumento di attuazione*	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.

3 Vincolistica e pianificazione territoriale

Il PGT - Piano dei servizi



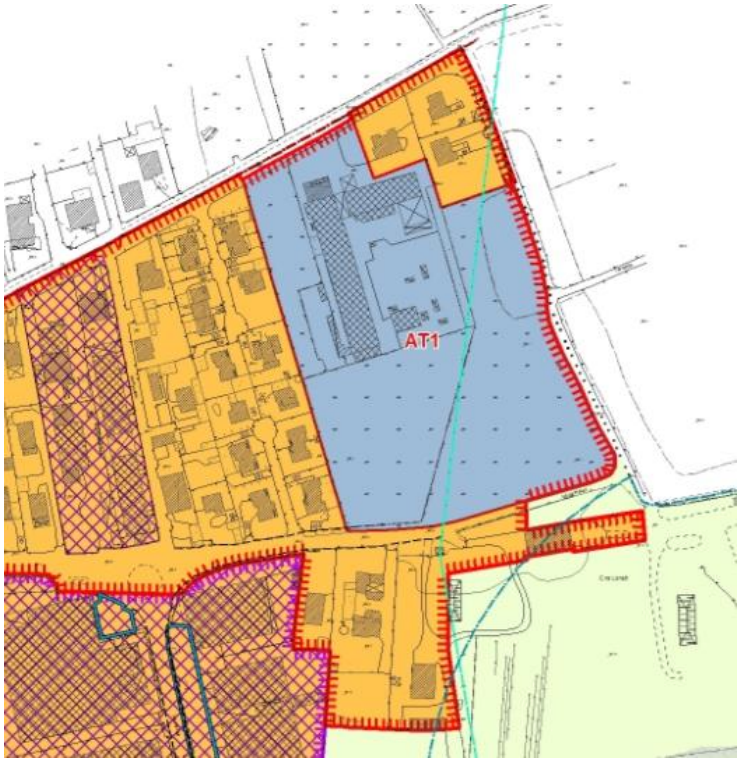
Il Piano dei servizi non individua per l'area esplicitamente alcuna previsione specifica infrastrutturale o di servizio richiamando comunque la disciplina del impartita dal Documento di Piano per l'ambito AT1

Il PGT - Piano delle Regole

Il PDR individua l'area come ambito di Completamento AT1 demandando al Documento di Piano per la sua disciplina. Si evidenzia inoltre come l'ambito si comunque identificato internamente alla gamma funzionale GF2.

L'ambito confina a nord e est con aree in territorio di Castiglione Olona mentre sui restanti confini con aree disciplinate dal Piano delle Regole nell'ambito territoriale T2 sistemi insediativi consolidati.

Una piccola porzione a sud est confina con ambito territoriale T5 dei sistemi naturali.



Sensibilità paesistica

CLASSE IV

L'area viene individuata dal PGT in classe di sensibilità paesistica IV .

Vincoli culturali D.Lgs 42/2004

Per l'analisi dei vincoli culturali e paesaggistici ci si è riferiti alla cartografia pubblicata sul geoportale della Provincia di Varese.

L'area risulta vincolata ex art. 136 D.lgs 42/2004 "*Bellezze d'insieme*" istituito con DGR 8/10135 del 7/08/2009 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona*".

Vincoli antropici infrastrutturali

LINEA ELETTRODOTTO

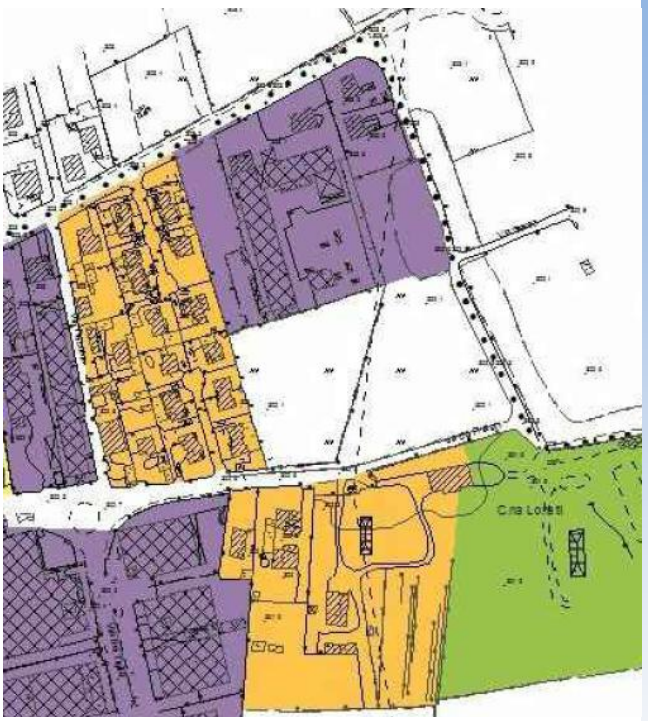
Dal punto di vista dei vincoli antropici ed infrastrutturali, il PGT individua la presenza di un elettrodotto che attraversa l'area in direzione nord - sud

Rete ecologica

L'area non risulta interessata da elemti della rete ecologica Comunale.

Analisi dei sitemi edilizi

- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI STORICI
- AMBITI CON PREVALENZA DI TIPI EDILIZI ISOLATI MONO E BIFAMILIARI
- AMBITI CON PREVALENZA DI TIPI EDILIZI ISOLATI PLURIPIANO (PALAZZINE)
- AMBITI CON PREVALENZA DI TIPI EDILIZI ACCORPATI
- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI CON CARATTERE AGRICOLO E RURALE
- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI SPECIALI
- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI SPECIFICI PER LA PRODUZIONE



I fabbricati presenti all'interno dell'abito vengono identificati tra i tipi edilizi specifici della produzione.

Sistema dell'conomia locale

SETTORE ECONOMICO SECONDARIO
Edifici per attività produttive industriali

I fabbricati presenti all'interno dell'abito vengono identificati tra i tipi edilizi specifici del settore economico secondario.

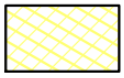
E' utile evidenziare la presenza di ulteriori tipi consimile nella coerenza sud/ovest dell'ambito.

Soglie storiche

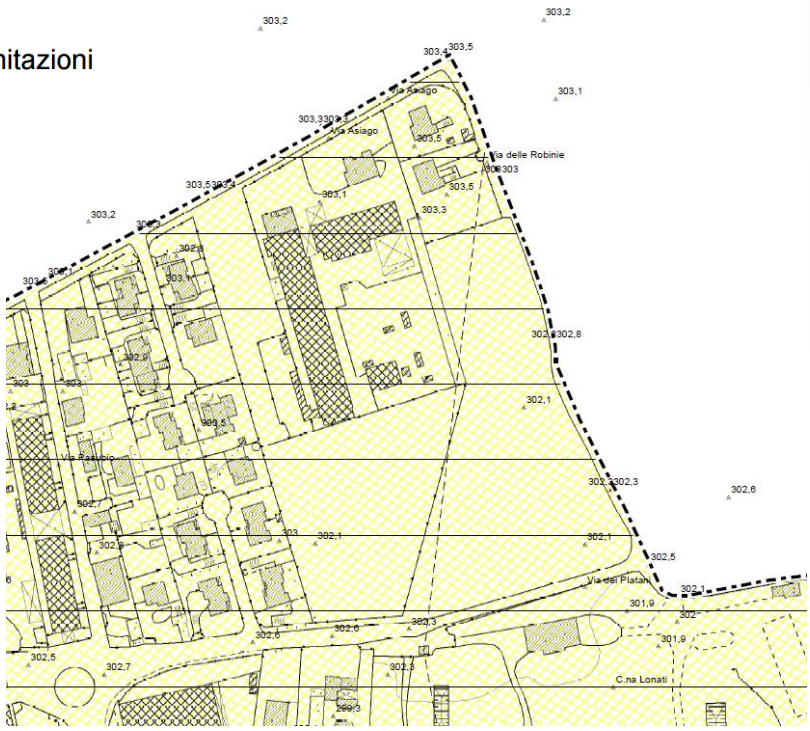
I fabbricati presenti nell'area vengono identificati nella soglia storica tra gli anni 71 e 89.

Studio geologico

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni



SOTTOCLASSE 2b



L'area di intervento risulta individuata in classe 2 "con modeste limitazioni" compatibile con l'edificazione. La documentazione allegata alla richiesta di piano attuativo contiene gli approfondimenti geologici richiesti a firma di geologo abilitato.

Aree agricole nello stato di fatto

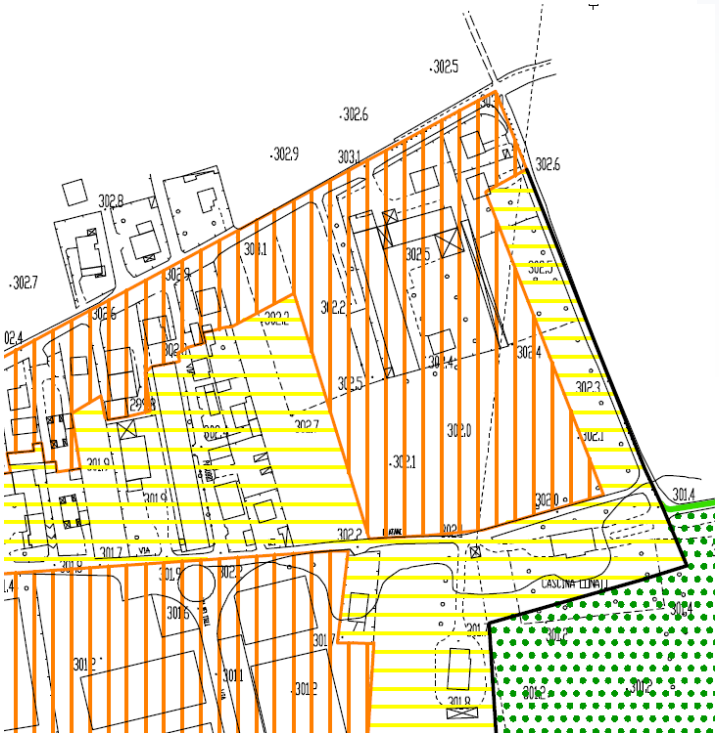
L'area risulta parzialmente interessata da aree agricole nello stato di fatto e pertanto sarà proporzionalmente soggetta ad aumento del contributo sul costo di costruzione ex art 43 comma 2 bis della LR 12/05.

Zonizzazione acustica

L'area di intervento rientra nelle classi di zonizzazione acustica:

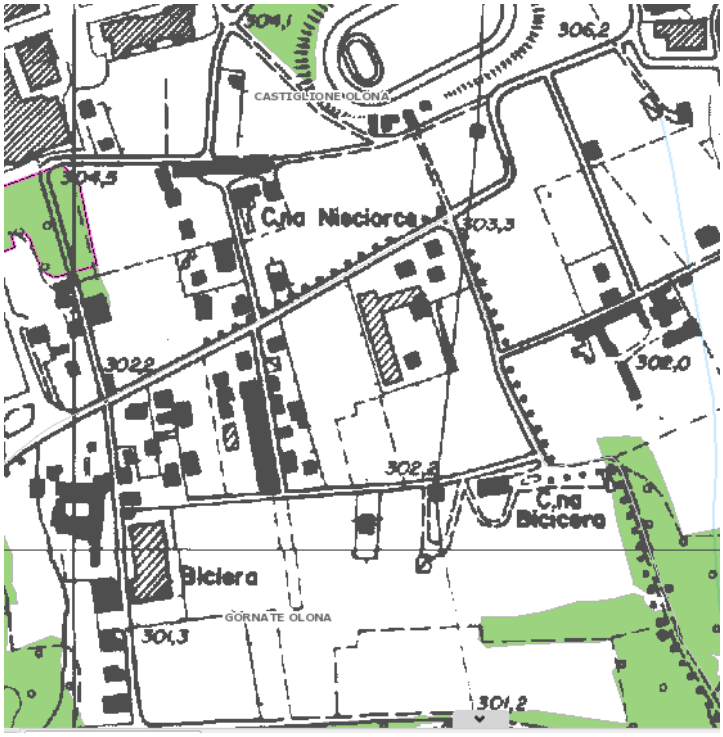
III - Aree di tipo misto

IV.- Aree ad intensa attività umana



Il Piano di indirizzo Forestale della Provincia di Varese

L'area non risulta interessata da previsioni del PIF della Provincia di Varese



4 Stato di fatto dell'area di intervento

Il sito di intervento è collocato in frazione di Biciccera in area ricompresa tra le vie Asiago, delle Robinie e dei Platani.

L'area risulta parzialmente libera e parzialmente occupata da fabbricati produttivi dismessi di proprietà della ditta Pollovo srl. Tali fabbricati presentano una superficie coperta pari a circa 2200 mq.

I suoli liberi da edificazione risultano destinati a prato foraggero con una piccola porzione lungo la via Robinie occupata da un boschetto.

La morfologia del terreno risulta prevalentemente pianeggiante con dislivelli massimi contenuti entro il metro.

L'area risulta attraversata con direzione sud/ovest nord/est dalla linea elettrica *TERNA* a 132 kV n.097 nella campata 4-5.

Il rilievo dello stato di fatto unitamente alla documentazione fotografica viene riportato all'allegata tavola 02.

Identificazione proprietà fondiarie

L'area risulta catastalmente distinta al Foglio 9 Sezione A particelle 1856, 1457, 3136, 734, 554, 3115, 3195, 3196, 3197, 3198.

Le proprietà fondiarie appaiono così suddivise:

PROPRIETA'	MAPPALI	% DI POSSESSO
Immobiliare Colombo srl	3155	100%
	3195	100%
	3196	50%
Barizza Alberto	3196	50%
	3197	100%
	3198	100%
Pollovo srl	1856	100%
	1457	100%
	3136	100%
	734	100%
	554	100%

Stato delle urbanizzazioni

Il dati riportati nel presente capitolo sono stati ricavati dalle documentazioni rese disponibili all'Ufficio Tecnico Comunale.

Rete stradale

La rete stradale che circonda il comparto è cos' identificabile:

- Via Asiago: altrimenti identificabile dalla sigla SP.42dir di competenza Provinciale, corre lungo il confine nord della proprietà e collega la ex SS233 alla SP42. In prossimità dell'area di intervento il calibro stradale garantisce una buon flusso dei veicoli. Poco distante dall'area di intervento in Comune di Castiglione Olona è presente una rotatoria.
- Via delle Robinie: percorre il confine di proprietà ad est del lotto. Ancora oggi riferibile a strada consorziale, si caratterizza da un calibro stradale ridotto e dalla scarsa percorribilità;
- Via dei Platani: percorre il confine di proprietà ad sud del lotto. Ancora oggi riferibile a strada consorziale, si caratterizza da un calibro stradale ridotto e dalla scarsa percorribilità;

Occorre evidenziare come l'attuale infrastruttura viaria di via Asiago e via Robinie sia l'unico punto di accesso dalla viabilità Provinciale per l'area industriale della Biciccera e che pertanto risulta non adeguata a tali flussi e tipologia di traffico.

Sottoservizi

- Fognatura: la rete per lo smaltimento dei reflui è ad oggi presente sino a via dei Platani in posizione poco distante dal sito di intervento. L'intero abitato della Biccera è invece sprovvisto della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- GAS: la rete del Gas metano è presente sia lungo la via dei Platani che lungo la via Asiago;
- Rete elettrica: la rete elettrica in media tensione è presente all'interno della zona industriale mentre la linea in bassa tensione è presente sia lungo la via Asiago che lungo la via dei Platani.
- Rete Telefonica: la linea telefonica è presente sia lungo la via dei Platani che lungo la via Asiago. In via dei Platani è presente una colonnina di derivazione.
- La rete acquedottistica si attesta lungo l'attuale via dei Platani.

5 Il progetto

Aspetti urbanistici

Il progetto urbanistico proposto prevede la suddivisione dell'area AT1 in tre lotti all'interno dei quali verrà sviluppata la volumetria già assegnata dalla direttiva 17 dl Documento di Piano. La destinazioni insediate, saranno:

- residenziali;
- terziarie non commerciali;
- produttive.

Il sedime di scorrimento dei fabbricati è stato determinato mediante intersezione dei seguenti vincoli e limitazioni:

- distanza di 10m da altri fabbricati;
- distanza di 5m da confini di proprietà;
- distanza di 5 m dal confine delle aree in cessione;
- distanza di 7 m dalle strade;

E' da evidenziare come lungo il lato sud del lotto B, essendo l'attuale tratta di via dei Platani in dismissione a seguito della realizzazione della nuova viabilità, il sedime si scorrimento non terrà in considerazione la distanza di 7 m dalla strada ma la distanza di 5 m dal confine di proprietà che risulta esterno al perimetro dell'ambito AT1 come definito dal PGT. Pertanto il sedime di scorrimento lungo tale coerenza coinciderà con il limite del piano attuativo.

La superficie territoriale, determinata graficamente in tavola 03 e corrispondente a 23 439,50 mq e viene così suddivisa tra superficie fondiaria e superfici in cessione:

Superficie territoriale rilevata	**23 493.50 mq**	
Superficie territoriale a verde e servizi	30%	7 048.2 mq
Superficie territoriale urbanizzabile ai fini edificatori	70%	16 445.3 mq
SLP massima realizzabile	**0.32 mq/mq**	**7 517.9 mq**

Il diritto edificatorio sopra utilizzato deriva dalla somma del diritto edificatorio base (0,22mq/mq) sommato all'indice edificatorio da perequazione/compensazione (0,10 mq/mq) come stabilito dalla stessa direttiva 17;

"Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è assolto per effetto della realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago, così come definito dal successivo punto 9, ritenuto che detta

opera costituisca un rilevante effetto di interesse pubblico di interesse per l'intero comune, il cui impegno travalica gli effetti urbanizzativi ordinariamente in capo alle aree di trasformazione."

Le destinazioni d'uso vengono così ripartite secondo le disponibilità rese dalla direttiva 17:

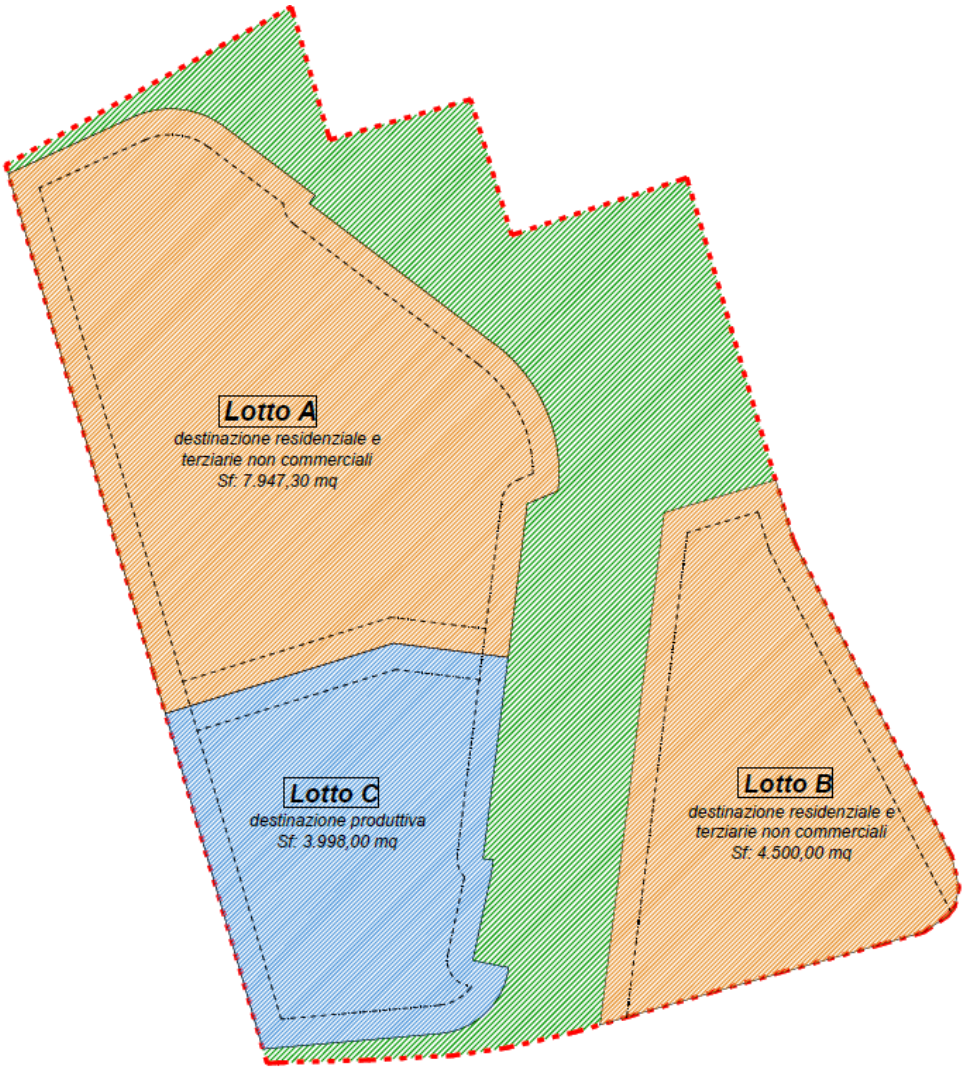
Ripartizione SLP in base alle destinazioni:		
SLP per residenza (max)	*70%=70%*	*5 262.5 mq*
SLP per attività terziarie non commerciali (max)	*4%<40%*	*300.7 mq*
SLP per attività produttive (max)	*26%<30%*	*1 954.7 mq*
SLP per attività terziarie commerciali (max)	*0%*	*0.0 mq*
SLP per altre destinazioni d'uso (max)	*0%*	*0.0 mq*
	100%	***7 517.9 mq***

Gli altri indici determinati dall'applicazione della direttiva 17 sono:

- 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 30% = **7 048,1 mq**
- Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50
- Superficie filtrante: Sfil min 25% = **5 873,4 mq**

Il carico urbanistico indotto dalle superficie residenziali e terziarie non commerciali risulta pari a 112 abitanti teorici ottenuti dividendo la Slp di progetto per 50 mq (1 abitante ogni 50 mq che equivale a 1 abitante ogni 150 mc). Lo standard minimo parametrico previsto dalla LR 12/05, confermato dal Documento di Piano, prevede la dotazione di 18 mq/ab corrispondente quindi, nel caso in oggetto, a mq 2.016. La superficie in cessione prevista dal piano pari a 7.048,20 mq risulta ben superiore a tale dato.

Il comparto viene suddiviso in 3 lotti funzionali così distinti:



Quantificazione e ripartizione SLP			
	Superficie territoriale	**Superficie fondiaria**	**SLP**
LOTTO A	11 585.5 mq	7 947.3 mq	3 683.8 mq
destinazione residenziale			*3 484.7 mq*
destinazioni terziarie non commerciali			*199.1 mq*
LOTTO B	5 909.5 mq	4 500.0 mq	1 879.5 mq
destinazione residenziale			*1 777.88 mq*
destinazioni terziarie non commerciali			*101.6 mq*
LOTTO C - *destinazione produttiva*	5 998.5 mq	3 998.0 mq	1 954.7 mq
	23 493.5 mq	**16 445.3 mq**	**7 517.9 mq**

La determinazione degli spazi di parcheggio pubblico viene così effettuata:

Dimensionamento parcheggi pubblici			
	parametro (comma9)	**SLP**	**n. P.A.**
Destinazione residenziale	1 ogni U.I(*)	5 262.6 mq	35
Destinazioni terziarie non commerciali	1 ogni 50 mq	300.7 mq	6
Destinazione produttiva	1 ogni 50 mq	1 954.7 mq	39
		Totale PA	**80**

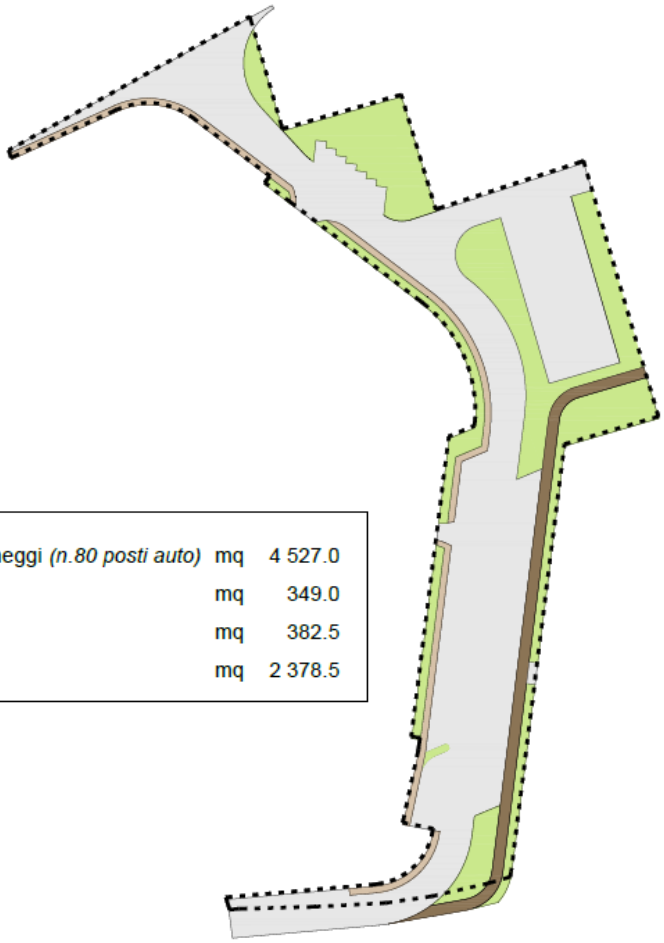
(*) Unità immobiliare considerata mediamente pari a 150 mq

Si specifica inoltre che, come stabilito dall'art.14 comma 12 della LR 12/05, le variazioni planivolumetriche apportate durante la fase di presentazione dei progetti edilizi non necessiteranno di approvazione di variante ferme restando il rispetto degli indici sopra stabiliti.

Opere di interesse pubblico

Le opere di intesse pubblico e generale, la cui realizzazione da diritto all'acquisizione dell'indice perequativo/compensativo, sono identificate nel paragrafo 9 della direttiva 17:

- viabilità di collegamento tra via dei Platani e via Robinie;
- parcheggi;
- marciapiedi;
- pista ciclabile;
- arre verdi



Come già detto in precedenza la superficie in cessione ammonta a mq 7 048,202 mentre la superficie delle opere da realizzarsi appare così suddivisa:

sedimi stradali e parcheggi *(n.80 posti auto)*	mq	4 527.0
marciapiedi	mq	349.0
pista ciclabile	mq	382.5
aree verdi	mq	2 378.5

Per quanto riguarda la soluzione viabilistica il tracciato stradale è stato individuato con andamento planimetrico che diparte dalla via dei platani in corrispondenza dell'asse della linea elettrica e correndo per il primo tratto al di sotto dell'area sottesa i cavi piega poi verso ovest andando a raccordarsi sulla via Asiago. Tale soluzione progettuale è stata condotta secondo io seguenti criteri:

- occupazione del suolo sotteso ai cavi della linea ad alta tensione non utilizzabile per altri usi con presenza continuativa di persone e pertanto fortemente limitante per lo sviluppo edilizio;

- evitare il coinvolgimento dell'amministrazione Comunale confinate al fine di rendere più agevole la procedura di approvazione del Piano;
- concertazione con la Provincia di Varese settore viabilità circa la soluzione di innesto sulla Sp 42 DIR sulla scorta di cui il settore viabilità a rilasciato in data 20/12/2016 specifico parere preventivo favorevole.

Il calibro stradale di progetto, costante lungo tutto l'asse stradale, sarà di 7,5 m. Lungo il lato ovest della banchina verrà realizzato un marciapiede avente larghezza di 1,50 m, mentre sul lato opposto verrà realizzata la pista ciclabile avente calibro pari a 2,5 m.

Lungo l'asse stradale verrà realizzato un doppio filare alberato con essenze tipicamente autoctone.

I parcheggi pubblici verranno collocati in parte in aderenza alla nuova strada in progetto e in parte in un'area destinata a parcheggio posta a nord del lotto B in area sottesa ai cavi dell'alta tensione.

L'ungo l'asse stradale si prevede di realizzare i seguenti sottoservizi:

- fognatura per smaltimento reflui;
- rete di smaltimento acque meteoriche;
- rete telecomunicazioni;
- rete elettrica;
- rete gas;
- rete acquedotto;
- illuminazione pubblica.

Aspetti progettuali

Nella tavola 06 di progetto allegate vengono riportate alcune suggestioni relativamente all'assetto dell'area post trasformazione riportando altresì alcune indicazioni, puramente divulgative e non vincolanti, degli edifici rappresentanti una prima definizione tipologica dei caratteri estetici che troveranno maggior definizione in fase di autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda i lotti A e B la volumetria viene sviluppata in fabbricati a blocco/palazzine avente altezza variabile da 2 a 3 piani caratterizzati da linguaggio architettonico contemporaneo con alternanza di superficie piene e vuote ottenute mediante la formazione di abbondanti aggetti, terrazzi e generose superficie vetrate.

Per quanto riguarda il lotto C è previsto un edificio per la produzione del tipo a blocco e avrà altezza massima che non dovrà eccedere i 10,5m. Tale edificio presenterà caratteristiche architettoniche proprie di un concetto più moderno e contemporanea di sito produttivo.

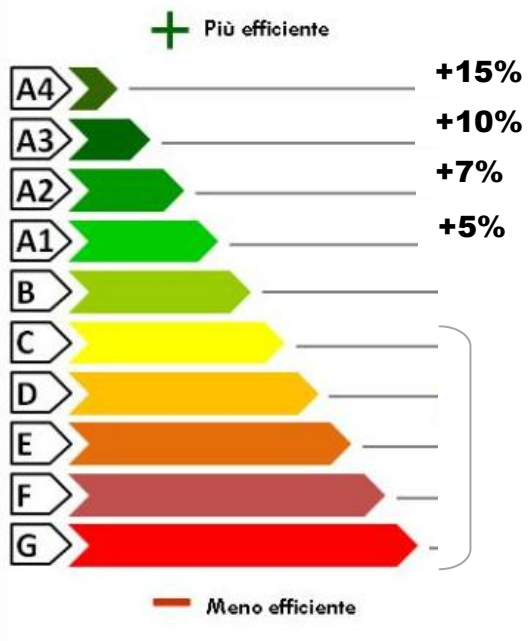
Per quanto riguarda la viabilità privata:

- Il lotto B e C avranno accesso diretto alla via pubblica senza la necessità di sviluppare una vera e proprie viabilità interna;
- Il lotto A sviluppa la viabilità interna a senso unico di marcia e con caratteristiche zona 30, calibro stradale 4 m. Lungo il tracciato verrà realizzato un marciapiede avente larghezza pari a 1,2 m. La viabilità si innesterà lungo la viabilità principale in un unico punto per l'accesso e in un unico punto per l'uscita ;

Gli edifici verranno allacciati alle reti di sottoservizi progettualmente previsti dal piano, descritti nel capitolo precedente e graficamente preliminarmente rappresentate all'allegata tavola 05. Per quanto riguarda le acque meteoriche sarà previsto il recupero per uso diverso da quello potabile (irrigazione, circuiti duali) con eccedenza in dispersione mediante pozzo perdente.

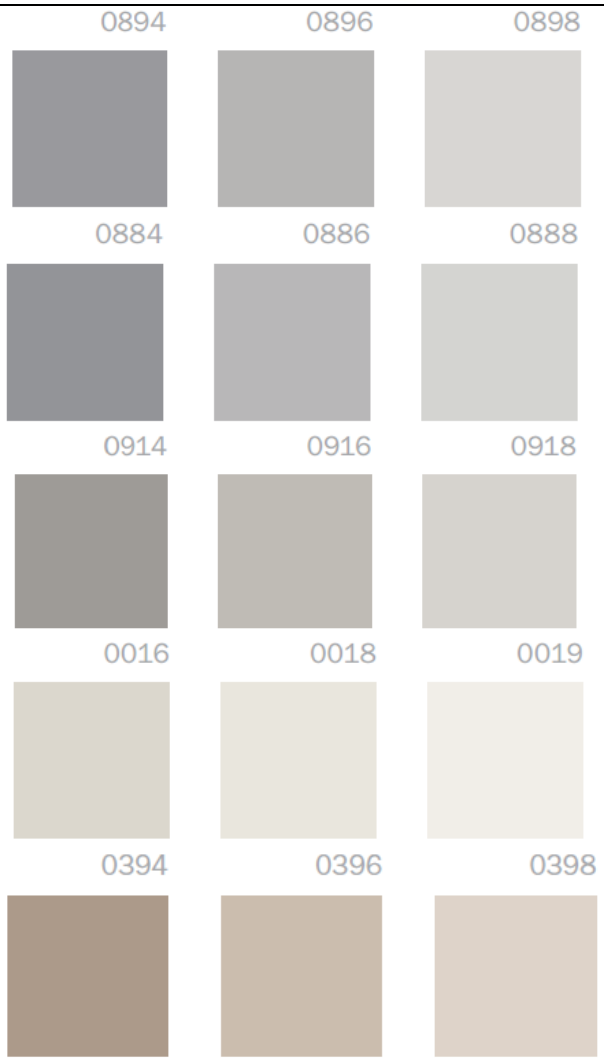
Per quanto riguarda le caratteristiche energetiche dei fabbricati previsti dal progetto la classe attesa di progetto è la classe A1 o superiore come da nuova classificazione energetica prevista dalla DGR X/3965 del 31.07.2015 s.m.i. e comunque la progettazione esecutiva sarà tesa al perseguimento di edifici NZEB (*edifici ad energia quasi zero*).

Il Raggiungimento di tali requisiti darà diritto ad accedere ai bonus del 15% della SLP massima attribuita dal Piano stabilito dalla LR 12/05 art 11 comma 5 e più specificatamente così determinato:



Indicazioni materiche

Per quanto riguarda la composizione cromatica dell'intervento viene stilato un primo abaco, non vincolante per le successive fasi progettuali, di materiali e colori utile alla successiva definizione progettuale di dettaglio dei fabbricati:

FACCIATE	
Granulometria degli intonaci fine o medio fine	
Colorazione facciate principali	

Colorazione parti in alluminio lotto D	

I materiali e le finiture di progetto vengono così riassunti:

PALAZZINE	
Elemento costruttivo	**Materiale**
Facciate	• Finitura con intonachino frattazzato fine colorazione (*da campionare in fase di successiva progettazione edilizia*)
Finestre e porte finestre	• Serramenti in PvC o alluminio clorazione tenue • Sistemi oscuranti a frangisole/tapparella colorazione tenue / legno o WPC
Balconi e loggiati	• Balconi con parapetti acciaio o vetro
Copertura piana	• Manto impermeabilizzante in guaina protetta da ghiaietto di fiume; • Verde pensile estensivo
Pavimentazioni esterne	• Pavimentazioni esterne marciapiedi, portici e balconi in ceramica effetto pietra.

SISTEMAZIONI ESTERNE	
Elemento costruttivo	**Materiale**
Rampe e percorsi	• Pavimentazione rampe carraie in cemento al quarzo; • Marciapiedi in asfalto; • Viali in asfalto; • Muri di contenimento e muretti in cls con finitura ad intonaco strollato grigio
Recinzioni	• Recinzioni con cancellate metalliche a disegno semplice altezza massima e caratteristiche come da Regolamento edilizio Comunale.
Aree verdi	• piantumazione arboreo ed arbustivo di tipo autoctono; • aree verdi inerbite

SISTEMAZIONI AREA PUBBLICA	
Elemento costruttivo	**Materiale**
Pavimentazioni	• parcheggi in asfalto • marciapiede in asfalto • cordoli cemento prefabbricati; • corpi illuminanti conformi alla normativa sull'inquinamento luminoso (lr 17/2000);
Aree verdi	• piantumazione arboreo ed arbustivo di tipo autoctono; • aree verdi inerbite

Visure catastali