

1 Raffronto Progetto/PdR - Usi e modalità di Intervento - Foglio 22



2) Raffronto Progetto/PdS - Piano dei Servizi - Foglio 22



### 3 Planimetria di Progetto

T05-Area Ex Aeromachi - Elaborato Riassegnuto ai sensi della LR. 12/2005 Art.92 c.2		CONTENUTI NORME VIGENTI ESTRATTO SCHEDE DEL PCT - DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT-05- Ex Aeromachi"		CONTENUTI PROPOSTA PI		VERIFICHE	
Voci scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT-05- Ex Aeromachi"		Non ricade in ambito agricolo		Non ricade in ambito agricolo		VERIFICATO - Vedasi Inquadramento PFCP 433-A-PF-G04-G02	
Concettualità con il PFC		Non ricade in zona boscosa		Non ricade in zona boscosa		VERIFICATO - Vedasi Inquadramento PFCP 433-A-PF-G04-G02	
Concettualità con vincoli		Ricade parzialmente in area di vincolo sul corso d'acqua e relative sponde (150 m) a sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)		D.Lgs. 42/2004 (Fascia della AF05 Area di Aeromachi) è interessata da vincolo art. 142 lettere c) e d) e art. 143 lett. c) e d) art. 13 del Codice dei Beni Culturali (vincolo del 1915, zona dell'acqua, l'unghe 1952, area di collegamento). Il PI sarà oggetto di richiesta di nulla osta alla Sperimentale per entrambi i suddetti vincoli.		In fase di rilievo approvazione il progetto PI verrà sottoposto ad esame preventivo alla Competenza Sperimentale Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell' art. 14 c. 3 della legge 1150/1942. Successivamente, per la parte edilizia, potrà essere presentata richiesta di permesso paesaggistico conguato per tutti gli interventi.	
Classificazione ecologica a sluma		Classe 773 (deposti fluviali) e fluviali (Classe 24 zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluviali/giacimenti di s/c soesse)		Questa classe si presenta favorevole per quanto riguarda l'indifferenza con modalità limitazioni alla valutazione puntuale delle caratteristiche particolari dei terreni e alla salvaguarda dell'ambiente. La fascia della percolazione sismica indica la possibilità di fenomeni di amplificazione del sisma sismico (classe 102 di vincolo di sismicità).		VERIFICATO - Nella valutazione di compatibilità geologica e sismica dell'intervento, vedasi elaborato 433-AM-PR-GS-02	
Superficie territoriale (St)		28.000 mq		D.L. 18.8.97 mq. arrotondata a mq. 28.170 (incassa area demaniale RO) e l'area di progetto.		VERIFICATO - Le verifiche urbanistiche sono state effettuate sulla base della scheda di progetto che risulta inferiore al dato di rilievo.	
Superficie coperta (Sc)		35.000 mq (dato indicativo)		Superficie coperta di progetto: 1.129.00 mq (Lotto 1+2) Superficie coperta di piano: 11.400 mq (Lotto1+2)		VERIFICATO - Superficie coperta di progetto inferiore a quella esistente e di piano.	
Volumetria esistente		130.000 mc (dato indicativo)		Volumetria Proposta: 74.54 mc (Lotto1+2) Massima di Piano: 108.949 mc (Lotto1+2)		VERIFICATO - Volumetria di progetto inferiore a quella esistente e di piano.	
Indice Territoriale Massimo		3,00 mc/mq		Volumetria Massima Ammissibile da Piano: 108.949 mc (Lotto1+2)		VERIFICATO - Volumetria di progetto inferiore a quella massima ammissibile da piano.	
Quota Percettiva Massima		1/3 del volume realizzato		18.172,00 mc		VERIFICATO - Si rimanda alla Relazione Economica Finanziaria 433-E-PF-RS-02	
Altre voci pubbliche o di uso pubblico		Come determinato in base a quanto indicato dal Piano del Servizio e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.		1. Realizzazione di parcheggi pubblici a sensi del PCT - PDR e PDS e normativa nazionale: Lotto 1: Parcheggio Pubblico: 2.033 mq/Posti 71 (Edificio Comunale) Lotto 2: Parcheggio Pubblico: 8.474 mq/Posti 290 (Mia funzionale privata) Parcheggio Pubblico Centro Servizio Privato di interesse pubblico: 4.426 mq/Posti 151 Parcheggio Pubblico Perimetrale: 3.182 mq/Posti 100 2. Realizzazione del Centro Servizio Privato di interesse pubblico. 3. Realizzazione del Parco Velino e Corridoio Ecologico 4. Realizzazione della "Piazza Aeromachi"		VERIFICATO - La situazione di parcheggi pubblici a perimetrali di parcheggio pubblico (parcheggi richiesti da PGT e normativa nazionale. Si rimanda all'allegato 27 - 433-A-PF-G05-02. a proposito della realizzazione del Centro Servizio Privato di interesse pubblico al convenzionamento, di aree edibili e della piazza antistante l'edificio multifunzionale. Si rimanda alle tavole di progetto ineditate.	
Area per infrastrutture viarie		Realizzazione di opere viabilistiche intra ed extra ambito comprendenti la sistemazione della rete perimetrale (Savio, Crispini, Cristaldi) e l'aggiornamento viabilistico con la realizzazione del percorso ciclabile/consale ciclabile lungo Via Sambo e la pista ciclabile lungo Via Mongolfiero.		Realizzazione di opere viabilistiche intra ed extra ambito comprendenti la sistemazione della rete perimetrale (Savio, Crispini, Cristaldi) e l'aggiornamento viabilistico con la realizzazione del percorso ciclabile/consale ciclabile lungo Via Sambo e la pista ciclabile lungo Via Mongolfiero.		VERIFICATO - Il progetto prevede una serie di opere infrastrutturali intra ed extra comparto comprendenti oltre alle sistemazioni della viabilità perimetrale e la realizzazione del percorso ciclabile/consale ciclabile lungo Via Sambo e la pista ciclabile lungo Via Mongolfiero. Si rimanda ai documenti Viabilità e Trasporti.	
Al. max		19,50 mt		Lotto 1 - Altezza di progetto Edificio: 18,80 mt (Calcolato dalla Quota Media Ponderata all'Interno dell'ultimo salsino) Lotto 2 - Altezza di progetto Edificio Multifunzionale (nuova costruzione): 18,20 mt (Calcolato dalla Quota Media Ponderata all'Interno dell'ultimo salsino) Superficie Coperta Realizzabile: 1.143.70 mq (Lotto 1 + 2)		VERIFICATO - L'altezza Massima degli edifici di nuova Costruzione risulta inferiore all'Al. M. consentita da scheda di piano.	
Sc rapporto di copertura		0,3		Superficie Coperta di Progetto: 1.129.000 mq (Lotto 1 + 2) Non è prevista Residenza		VERIFICATO - La Superficie Coperta di progetto risulta minore della Superficie Coperta Massima Prevedibile.	
Altre voci		980		Non è prevista Residenza		VERIFICATO - Il progetto non prevede destinazioni d'uso residenziali.	
Modalità di intervento		P.I. - Programmi integrati di intervento		Proposta di P.I. - Programma integrato di intervento		VERIFICATO	
Destinatari d'uso con vincoli		Produttori, Produttori nuovi, Commerciali GSV, CNA, Agricenter, Distributori di carburante, Agricoltori		Commercianti 102/3 Livello, Attività Paramunicipali/Artigianato di Servizio, Somministrazione di alimenti e bevande di Pubblici, Direzionali e Terziarie, Centro Servizio Privato e Centro Servizio Privato di interesse pubblico.		VERIFICATO - Le destinazioni d'uso di progetto proposte non ricadono nelle destinazioni non ammesse.	
Voci scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT-05- Ex Aeromachi"		CONTENUTI NORME VIGENTI ESTRATTO SCHEDE DEL PCT - DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT-05- Ex Aeromachi"		CONTENUTI PROPOSTA PI		VERIFICHE	
Prescrizioni e Indicazioni Generali		Il progetto dovrà prevedere lo studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante		Il progetto è correlato da uno studio unitario del traffico (compilato di rilievi dello stato attuale) che analizza sia lo stato di fatto che di progetto. La proposta include un serie di opere infrastrutturali intra ed extra comparto che comprendono la realizzazione del percorso ciclabile/consale ciclabile lungo Via Sambo e la pista ciclabile lungo Via Mongolfiero. Sono previste inoltre una serie di adeguamenti delle fermate dell'autobus lungo Via Sambo e di sede propria del suddetto comparto perenne ciclabile.		VERIFICATO - Il progetto propone una serie di opere infrastrutturali intra ed extra comparto comprendenti oltre alle sistemazioni della viabilità perimetrale e la realizzazione del percorso ciclabile/consale ciclabile lungo Via Sambo e la pista ciclabile lungo Via Mongolfiero. Si rimanda ai documenti Viabilità e Trasporti.	
		Il progetto dovrà prevedere la messa in sicurezza del percorso ciclabile/consale di Via Crispini		Il progetto prevede la realizzazione del percorso ciclabile/consale lungo Via Crispini in sede propria sul lato nord del nuovo Parco Velino.		VERIFICATO - La proposta mette in sicurezza la viabilità e la sicurezza dell'utente attraverso un nuovo tracciato in sede propria posto sul lato nord del nuovo parco Velino.	
		Il progetto dovrà porre particolare attenzione nella progettazione delle aree e spazi verdi		Il progetto prevede la realizzazione del Parco Velino, del Corridoio Ecologico e della Piazza Aeromachi. Grande attenzione è stata posta nella progettazione delle aree verdi e pavimentazioni, nella scelta delle pavimentazioni e nel percorso ciclabile e nella rete connessioni con il contesto sia con Via Forese che con il percorso/consale ciclabile e Via Sambo e pista ciclabile lungo Via Mongolfiero.		VERIFICATO - La proposta costituisce un sostanziale miglioramento ambientale dell'area sia attraverso l'introduzione di un percorso ciclabile/consale ciclabile che attraverso la creazione di spazi pubblici ciclabili. La Piazza Aeromachi si conforma come un significativo nuovo spazio pubblico personale attrezzato che contribuisce alla creazione della cosiddetta "Città Pubblica".	
		Non è ammesso l'insediamento di più di 1 Media Struttura di Vendita		Si prevede l'insediamento di una Media struttura di Vendita e di Attività Paramunicipali/Artigianato di servizio.		VERIFICATO - La proposta prevede una sola Struttura Commerciale MS2V di 3° Livello.	
		L'ubicazione dell'ambito dovrà salvaguardare la funzionalità della Introdotta rete viaria principale da possibili criticità locali		Lungo Via Sambo e Via Crispini è prevista la realizzazione di una corsia centrale per la svolta a sinistra. Questa, finalizzata alla migliore circolazione dei veicoli in ingresso e uscita al comparto, riduce l'impatto sul traffico veicolare in transito sulla Via Sambo e Via Crispini.		VERIFICATO - La proposta prevede una serie di adeguamenti infrastrutturali intra ed extra comparto finalizzati a migliorare la funzionalità del sistema viario principale.	
		Si dovrà prevedere la verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generato dall'intervento		La proposta di PI è correlata da adeguato studio del traffico sia dello stato di fatto (rilievi) che dello stato di progetto.		VERIFICATO - I volumi di traffico generati dall'intervento sono stati verificati a fronte della viabilità esistente e degli interventi di adeguamento viabilistico in progetto.	
Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale		valorizzazione della connessione ecologica Nord-Sud e della connessione ecologica Est-Ovest		Si prevede la realizzazione del Corridoio Ecologico Nord-Sud e del Parco Velino. Quest'ultimo collegamento viario favorirà l'interconnessione tra la connessione ecologica Est-Ovest		VERIFICATO - Si rimanda alla Pianimetria Generale 433-A-PF-G04-G02 e alla relazione di settore.	
		Il progetto dovrà sviluppare soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento e la qualità dell'ambiente in termini di risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO2, ad esempio attraverso la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture		Si prevede nelle fasi successive del follow-up energetico degli edifici esistenti integrati nell'intervento e l'introduzione di pannelli fotovoltaici in opertura secondo la normativa vigente.		VERIFICATO - Da approfondire nelle fasi di rilascio di titolo edilizio.	
		Il progetto dovrà realizzare la separazione delle acque chiare e scure, con recupero delle sole acquedotti nel torrente Velino		Si prevede il conferimento delle sole acquedotti nel torrente Velino con una gestione separata delle acque nere con allaccio alle reti esistenti.		VERIFICATO - Si rimanda alla Pianimetria in via smaltimento acque 433-A-PF-G04-G02 e alla relazione di settore.	

02	05.05.2023	INTERAGZIONI PIÙ PER ADDIZIONE			
01	28.02.2023	INTERAGZIONI PIÙ PER ADDIZIONE			
00	03.08.2022	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO			
REV	DATA	DESCRIZIONE			
Progetto					
AREA DI TRASFORMAZIONE AT-05-AREA EX AERMACCCHI					
Comune di Varese					
Progettista Architettonico					
Piuarch Srl. - Via Palermo, 1, 20121 - Milano MI - 02 8909 6130					
piuarch.					
Consulenti					
Ingegneria ambientale, idraulica e civile	EUROPROGETTI - Ing. Stefano Nerviani Corso degli Antinori 1 - 28100 Novara (NO) - Tel. +39 0321 455100				
Viabilità e Trasporti	URBAN STUDIO - Ing. Dario Vanetti Via Pirelli 10 - 20134 Milano (MI) - Tel. 02 39483917				
Architettura del Paesaggio	MMAS Project - Arch. Michelangelo Lazzini Via Asstra 2 - 20155 Milano (MI) - Tel. 02 89691372				
Strutture	STUDIO BATTIONI - Ing. Alberto Battioni Via Ego 45 - 20133 Gallarate (VA) - Tel. +39 335 6058416				
Impianti Meccanici	TERMOCONSULT Srl - P.I. Roberto Fusetti Via Ugo Foscolo 2 - 20178 Sette Calende (VA) - Tel. +39 0331 923026				
Impianti Elettrici	MIGLIORE ENGINEERING - Ing. Salvatore Maria Migliore Via N. Biolo 7 - 20025 - Legnano (MI) - Tel. +39 0331 441830				
Antincendio	ARCIOLA Srl - Arch. Arianna Lanzani C.so Buenos Aires 79 - 20124 Milano (MI) - Tel. +39 366 2670466				
Consulente CCNI	STUDIO VANDOLI - Ing. Roberto Vanzoli Via Santoro di Santarossa 6 - 20160 Novara (NO) - Tel. +39 348 2654065				
Estimo	B&B Progetti - Ing. Arch. Giampaolo Brioni Via S. Fumagalli 3 - 20145 Milano (MI) - Tel. +39 02 36639170				
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO					
Titolo Tavola					
Elaborato Riassuntivo					
Disegnatore	PIUARCH				
Scala	1:2000				
Data consegna	03/08/2023				
PR ID	DISCIPLINE	PHASE	TYPE	SHEET NUMB.	REVISION
433	AR	PII	GF	ER	02