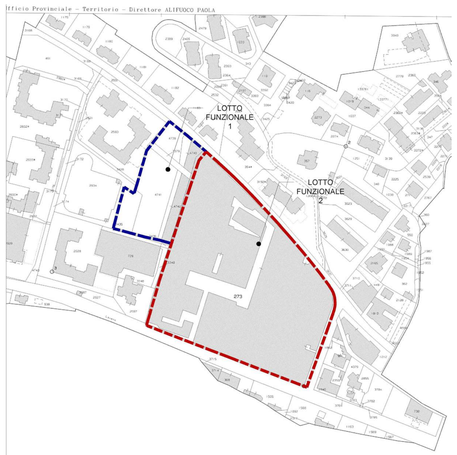
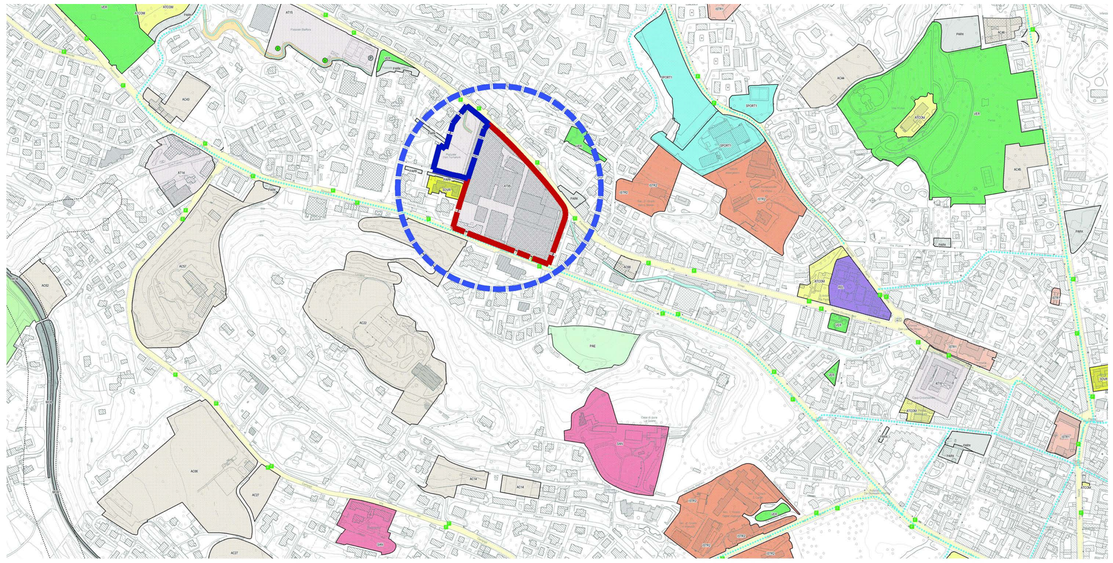
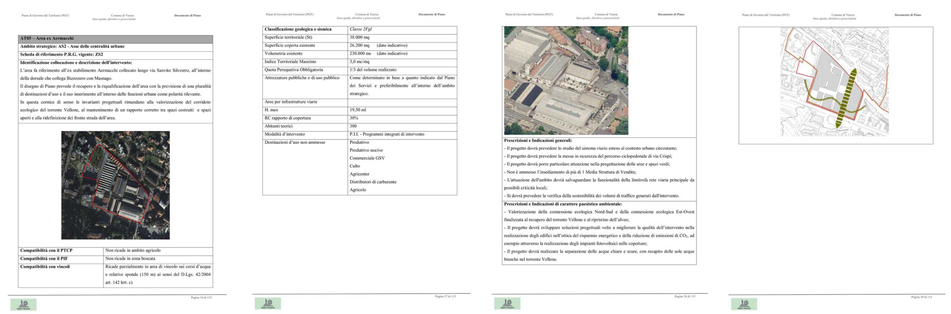


1 ESTRATTO Mappa Catastale con evidenza dei due lotti funzionali

2 ESTRATTO Aerofotogrammetrico con evidenza dei due lotti funzionali



3 ESTRATTO PGT Varese - PIANO DEI SERVIZI - FOGLIO 22



Piano di Governo del Territorio (PGT) — Comune di Varese — Documento di Piano

AT05 – Area ex Aermacchi

Ambito strategico: AS2 - Aree delle centralità urbane

Scheda di riferimento P.R.G. vigente: ZI2

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

L'area fa riferimento all'ex stabilimento Aermacchi collocato lungo via Sanvito Silvestro, all'interno della dorsale che collega Biumesco con Masnago.

Il disegno di Piano prevede il recupero e la riqualificazione dell'area con la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso e l'uso insediativo all'interno delle funzioni urbane come polarità elevante.

In questa cornice di senso le lavorazioni progettuali rimandano alla valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Vellone, al mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione del fronte strada dell'area.

Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ricade parzialmente in area di vincolo sui corsi d'acqua e relativa aperada (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)

Pagina 38 di 115

Piano di Governo del Territorio (PGT) — Comune di Varese — Documento di Piano

Classificazione geologica e sismica	Classe 2FgF
Superficie territoriale (St)	38.000 mq
Superficie coperta esistente	26.200 mq (dato indicativo)
Volumetria esistente	210.000 mc (dato indicativo)
Indice Territoriale Massimo	3,0 mc/mq
Quota Perequativa Obbligatoria	1/3 del volume realizzato
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	Come determinate in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico
Aree per infrastrutture viarie	
If max	10,50 m/l
RC rapporto di copertura	30%
Abitanti teorici	300
Modalità d'intervento	P.I.L - Programmi integrati di intervento
Destinazioni d'uso non ammesse	Produttivo Produttivo inerte Commerciale GSV Cubo Agricoltor Distributori di carburante Agricolo

Pagina 37 di 115

Piano di Governo del Territorio (PGT) — Comune di Varese — Documento di Piano

Prescrizioni e Indicazioni generali:

- Il progetto dovrà prevedere lo studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante;
- Il progetto dovrà prevedere la messa in sicurezza del percorso ciclopedonale di via Crispi;
- Il progetto dovrà porre particolare attenzione nella progettazione delle aree a spazi verdi;
- Non è ammesso l'insediamento di più di 1 Media Struttura di Vendita;
- L'attuazione dell'ambito dovrà salvaguardare la funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;
- Si dovrà prevedere la verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento.

Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:

- Valorizzazione della connessione ecologica Nord-Sud e della connessione ecologica Est-Ovest finalizzata al recupero del torrente Vellone e al ripristino dell'alveo;
- Il progetto dovrà sviluppare soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione degli edifici sull'etica del risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO_2, ad esempio attraverso la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture;
- Il progetto dovrà realizzare la separazione delle acque chiare e scure, con recapito delle sole acque bianche sul torrente Vellone.

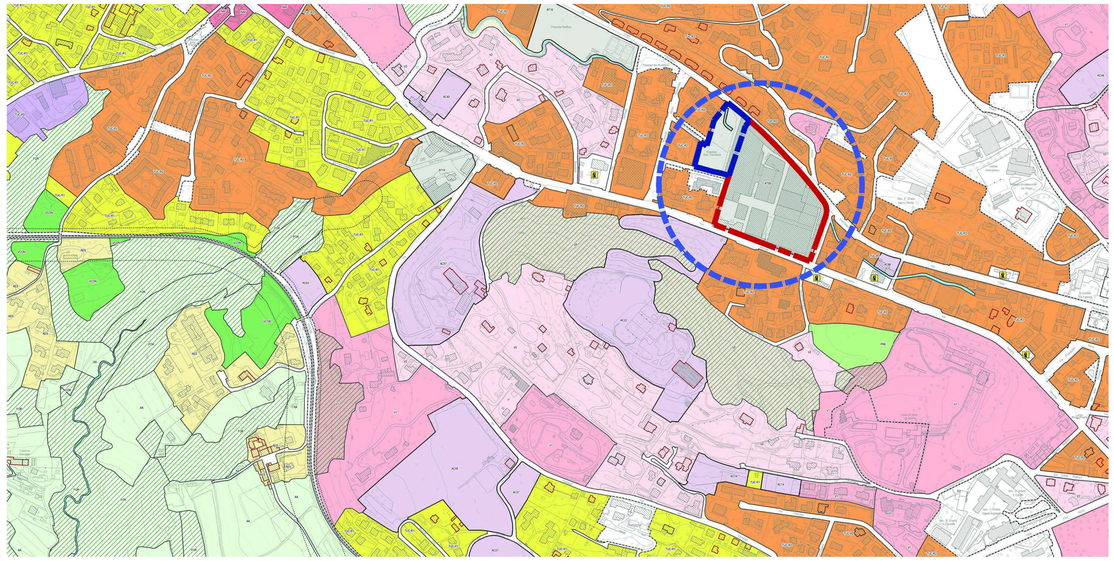
Pagina 39 di 115

Piano di Governo del Territorio (PGT) — Comune di Varese — Documento di Piano

Pagina 40 di 115

5 PGT Varese - SCHEDA DI PIANO AT-05 -Area Ex Aermacchi

6 Mappa dei principali impianti sportivi comunali esistenti



4 ESTRATTO PGT Varese - PIANO DELLE REGOLE - FOGLIO 22

REV	DATA	DESCRIZIONE
02	05.05.2023	INTEGRAZIONI PII PER ADOZIONE
01	28.02.2023	INTEGRAZIONI PII PER ADOZIONE
00	03.08.2022	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Progetto

AREA DI TRASFORMAZIONE AT-05-AREA EX AERMACCHI

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 Corte degli Amistà 1 - 20100 Novara (NO) - Tel. +39 0321 451100
Viabilità e Trasporti	URBAN STUDIO - Ing. Dario Vianelli Via Pinturicchio 10 - 20144 Milano (MI) - Tel. 02 39420717
Architettura del Paesaggio	MMAAS project - Arch. Michelangelo Lassini Via Aosta 2 - 20155 Milano (MI) - Tel. 02 89455572
Strutture	STUDIO BATTIONI - Ing. Alberto Battioni Via Egno 45 - 21013 Gallarate (VA) - Tel. +39 335 6834616
Impianti Meccanici	TERMOCONSULT Srl - P.I. Roberto Fusetti Via Ugo Foscolo 2 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel. +39 0331 923026
Impianti Elettrici	MIQUORE ENGINEERING - Ing. Salvatore Maria Migliore Via N. Bixio 7 - 20025 - Legnano (MI) - Tel. +39 0331 441838
Antincendio	ARCHILA Srl - Arch. Arianna Lanzarini C.so Buenos Aires 79 - 20124 Milano (MI) - Tel. +39 366 2670466
Consulente CONI	STUDIO VANOLI - Ing. Roberto Vanoli Via Sanzione di Gerolamo 8 - 28100 Novara (NO) - Tel. +39 348 2634085
Estimo	B&B Progetti - Ing. Arch. Giampiero Brioni Via A. Furlanetto, 3 - 20143 Milano (MI) - Tel. +39 02 36636170

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Titolo Tavola

Inquadramento Urbanistico

Disegnatore: PIUARCH

Scala:

Data consegna: 03/08/2022

PR. ID.	DISCIPLINE	PHASE	TYPE	SHEET NUMB.	REVISION
433	AR	PII	GF	002	02