

COMUNE DI:

DAVERIO



PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 12/2005 e s.m.i

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO:

**LINEE PROGRAMMATICHE DI ATTUAZIONE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

TAVOLA:

D.d.P.-C2cd

Oggetto : Programma Integrato Intervento TR2- variante al PGT

Committenza : Goglio s.p.a.

GOGLIO S.p.A.
Dot. Franco Goglio
Presidente A.D.



Progettista : Arch. Federico Coeli

COMUNE DI DAVERIO

27 MAR 2019

Prot. N°..... 2705.....
Cat..... Classe..... Fasc.....

AMBITO TR2 : VIA DELL'INDUSTRIA**Ortofoto con individuazione dell'ambito****LEGENDA**

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

Inquadramento

Trattasi di ambito posto a sud-ovest del tessuto urbano consolidato produttivo.

Dati dimensionali

Superficie complessiva dell'ambito 198260,80 mq.
Di cui: mq 159826,00 ricompresi in Piano Attuativo Vigente;
mq 34096,70 in aree agricole;
mq 12274,00 in aree boscate.

Destinazione da P.R.G. vigente










Parte dell'ambito risulta essere una "invariante" essendo interessata da Piano Integrato di Intervento "P.I.I.-D2/2 VIGENTE", mentre la parte esterna al P.I.I. vigente risulta ricompresa in zona "E2- agricola di coltivazione avente valore ecologico ambientale".

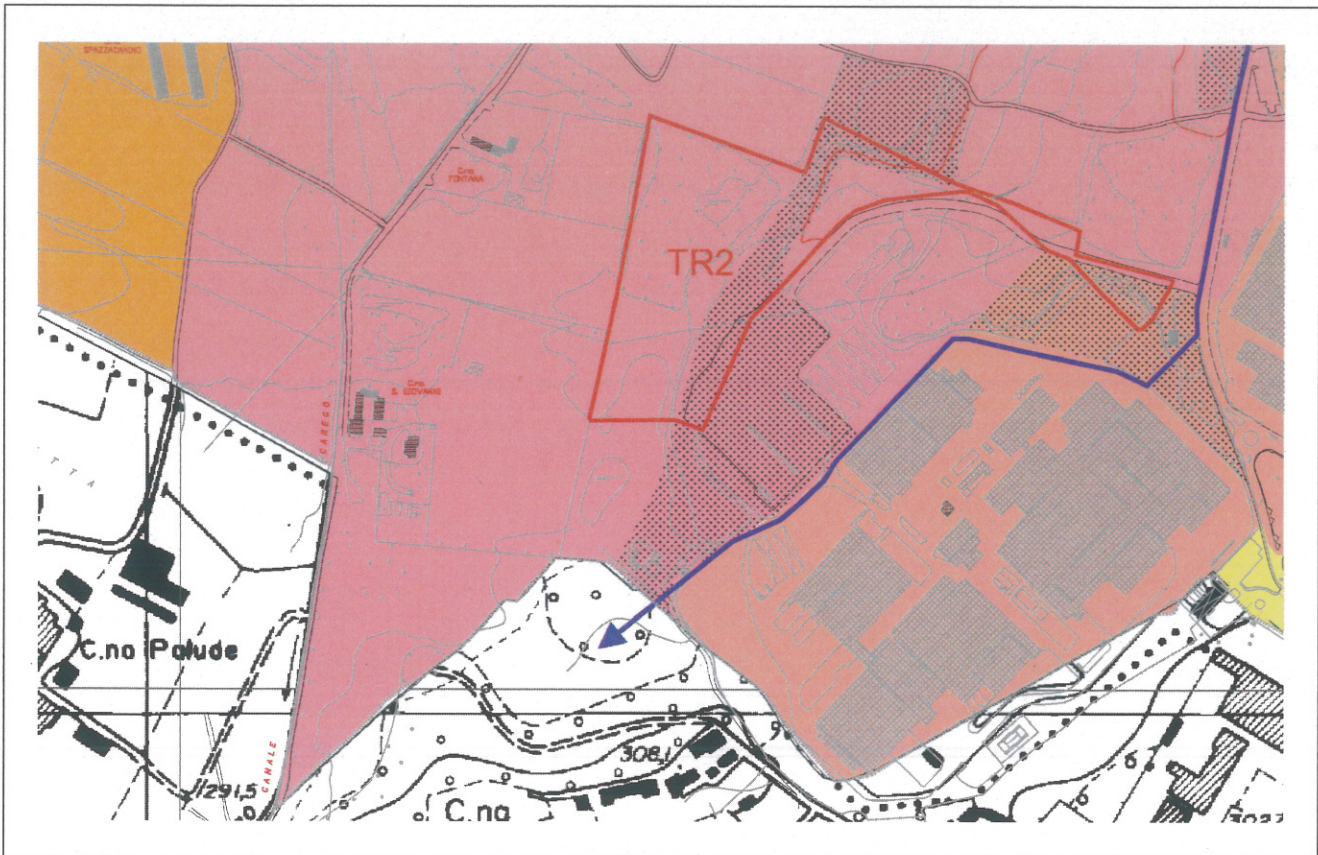
CLASSIFICAZIONI, PRESCRIZIONI E VINCOLI PREORDINATI



Estratto Tav. D.diP.-B12 "Sintesi delle indicazioni territoriali desunte dal PTCP e dal PIF"

LEGENDA

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO
-  MISURE DI TUTELA DEL RISCHIO IDRAULICO (art.93 e segg.)
-  ISOFREATICHE
 AMBITI AGRICOLI (art.42)
-  AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE F (fertile)
-  AMBITI AGRICOLI
- RILEVANZE NATURALI**
-  AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE (L.R. 30/11/83 n°88)
- RETE ECOLOGICA**
-  RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI – TICINO (delib. G.P.V. n°56 del 05/03/2013)
- ELEMENTI DI PROGETTO**
-  FASCE TAMPONE DI 1° LIVELLO



Estratto Tav. D.dIP.-C3 "CARTA DEL PAESAGGIO:DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA"

LEGENDA

 PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

SENSIBILITA' DELL'AMBITO

 SENSIBILITA' MOLTO BASSA

 SENSIBILITA' BASSA

 SENSIBILITA' MEDIA

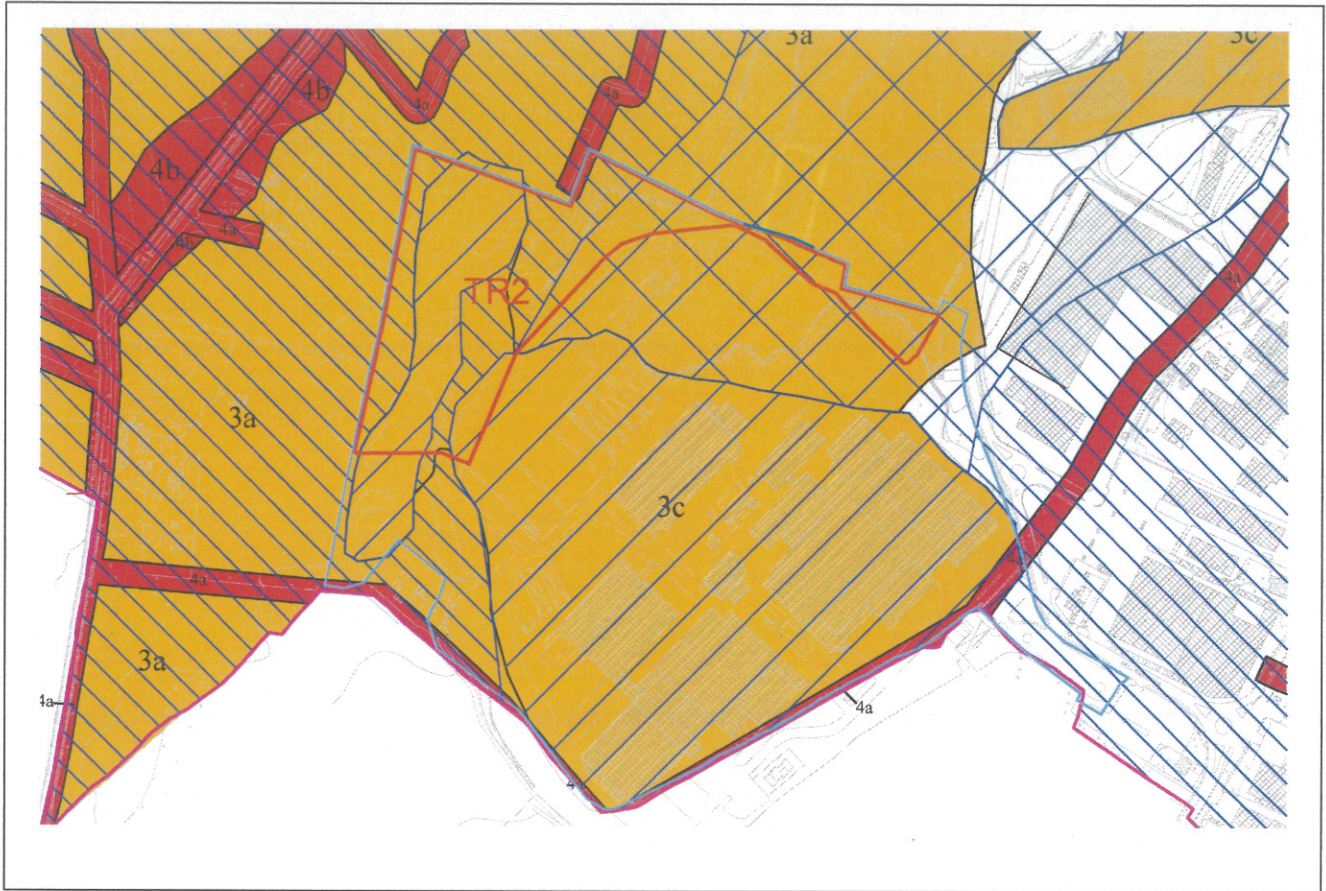
 SENSIBILITA' ALTA

 SENSIBILITA' MOLTO ALTA

 SENSIBILITA' MAGGIORE RISPETTO A QUELLA DELL'AMBITO

 LINEA DI FONDO SULLA PERCEZIONE VISIVA

 LIMITE DEL CAMPO VISIVO



Estratto Tav. D.diP.-C4 "Assetto geologico e sismico - sintesi"

LEGENDA

TR2 PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

□ PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

- CLASSE 1
FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI
- CLASSE 2
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
- CLASSE 3
FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- CLASSE 4
FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- 3a** SOTTOCLASSI E RELATIVA SIGLA IDENTIFICATIVA

SCENARIO DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

- Z1b** - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Cedimenti e/o liquefazioni**
- Z2a** - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti
- Amplificazioni topografiche**
- Z3a** - Zona di ciglio (orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)
- Amplificazioni litologiche e geometriche**
- Z4a** - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
- Z4c** - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)
- Comportamenti differenziali**
- Z5** - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse
- Aree non soggette ad amplificazione sismica (substrato roccioso affiorante o subaffiorante - confolite)

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'approfondimento progettuale nasce specificatamente da necessità operative del compendio produttivo già insediato, manifestate attraverso i vari contributi partecipativi depositati ai sensi dell'art.13 della L.R.12/2005.

La necessità funzionale e produttiva dell'azienda deve compenetrarsi con la necessità di garantire la corretta esecuzione di fascia tampone tra il sistema produttivo già esistente nella parte soprastante dell'ambito, ed il sistema naturale di valle.

Con la trasformazione dell'ambito sarà possibile creare un idoneo filtro atto a mitigare l'attuale fronte di reciprocità visiva, attraverso la creazione di area a filtro che dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con rafforzamento delle presenze arboree in modo da creare un'opportuna ricucitura di connessione del paesaggio.

Le aree a parcheggio da localizzare nelle aree di pertinenza diretta devono essere convenientemente alberate con particolare attenzione sui limiti di connessione con le sottostanti aree a verde.

La trasformazione dell'ambito deve avvenire con ricorso a pianificazione attuativa convenzionata, la quale deve perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- contenere l'edificazione fuori terra all'interno della superficie fondiaria come perimetrata nel P.I.I. vigente al fine di evitare l'attestamento di nuovi volumi all'interno dei fronti di reciprocità visiva;
- creare nell'area di ovest, destinata a pertinenza indiretta, un ambito a verde attrezzato in grado di schermare ed integrare/connettere il sistema produttivo con quello naturale di valle;
- implementare il reticolo minore a supporto della mobilità pedonale e ciclabile che, dal punto di interscambio di prevista esecuzione, permetta la più ampia fruizione del sistema naturale presente ad ovest del tessuto urbano consolidato;
- realizzare contestualmente all'ampliamento delle aree a parcheggio privato di ovest, il tratto di collettore fognario come previsto ed individuato nel progetto approvato con deliberazione G.C. n° 89 del 9/10/2012, progetto ricompreso negli obiettivi del Piano d'Ambito – ATO n°11-.

INDIRIZZI PROGETTUALI



LIMITE EDIFICABILE IN SOPRASUOLO



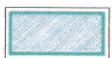
LIMITE EDIFICABILE IN SOTTOSUOLO



BARRIERA NATURALE CON ESSENZE ARBOREE PIRAMIDALI



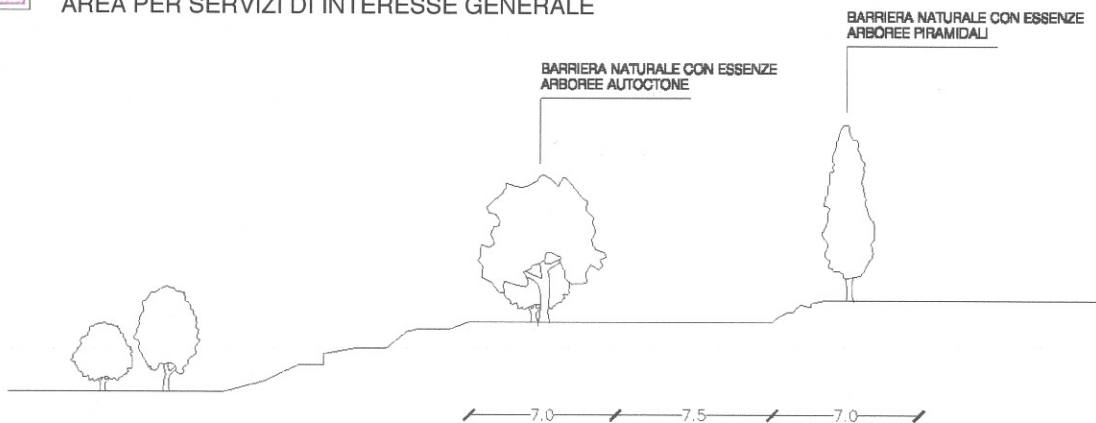
BARRIERA NATURALE CON ESSENZE ARBOREE AUTOCTONE



PERTINENZA INDIRECTA PER CREAZIONE AREA FILTRO CON SISTEMAZIONE A VERDE, ATTREZZABILE, DI CONNESSIONE TRA IL SISTEMA PRODUTTIVO ED IL SISTEMA NATURALE



AREA PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE



N.T.A. D.d.p - SCHEDA DI TRASFORMAZIONE

MODALITA' ATTUATIVE

La trasformazione delle aree attualmente non ricomprese nel P.I.I vigente presuppone la redazione di progetto planivolumetrico complessivo la cui attuazione potrà avvenire con un nuovo piano attuativo a novazione ed integrazione degli atti convenzionali in essere.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifico studio sull'inserimento ambientale con minimizzazione degli effetti negativi sulla componente paesaggistica.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione, tramite apposito progetto, di interventi atti a riqualificare-evidenziare e connettere il reticolo minore costituito dalle strade campestri, atto a rendere fruibile l'ambito naturale di ovest.

Le attività sulle aree costituenti le pertinenze indirette devono essere preventivamente convenzionate con il comune, sulle stesse potranno essere eseguite opere di interesse generale con modalità edificatorie e gestione che verranno pattuite negli atti convenzionali del "Piano Attuativo".

Ricadendo l'area all'interno della "rete ecologica Campo dei Fiori-Ticino", di cui alla Del.G. Prov. Varese n. 56 del 5 marzo 2013, per la sua ridefinizione si dovrà fare riferimento ai criteri applicativi di cui all'allegato 2 della delibera sopra citata.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

INDICI

STO -	Superficie Territoriale Omnicomprensiva	198.545,80 mq.
	Di cui:	
	ST – Superficie Territoriale	mq. 175.153,80
	SF – Superficie Fondiaria	mq. 175.153,80
	SrP – Superficie per servizi	mq. 23.392,00

DESTINAZIONI D'USO

L'ambito ha vocazione esclusivamente produttiva:

- destinazione principale produttivi;
- destinazioni complementari;
 - artigianato di servizio;
 - attività di servizio alle attività produttive;
 - attività commerciali di vicinato;
 - commercio elettronico;
 - residenziale ad uso foresteria;


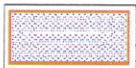
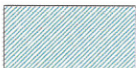

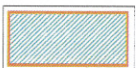
DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE





Su estratto Tav. D.diP.-C7 "Quadro di sintesi delle strategie di Piano"

LEGENDA

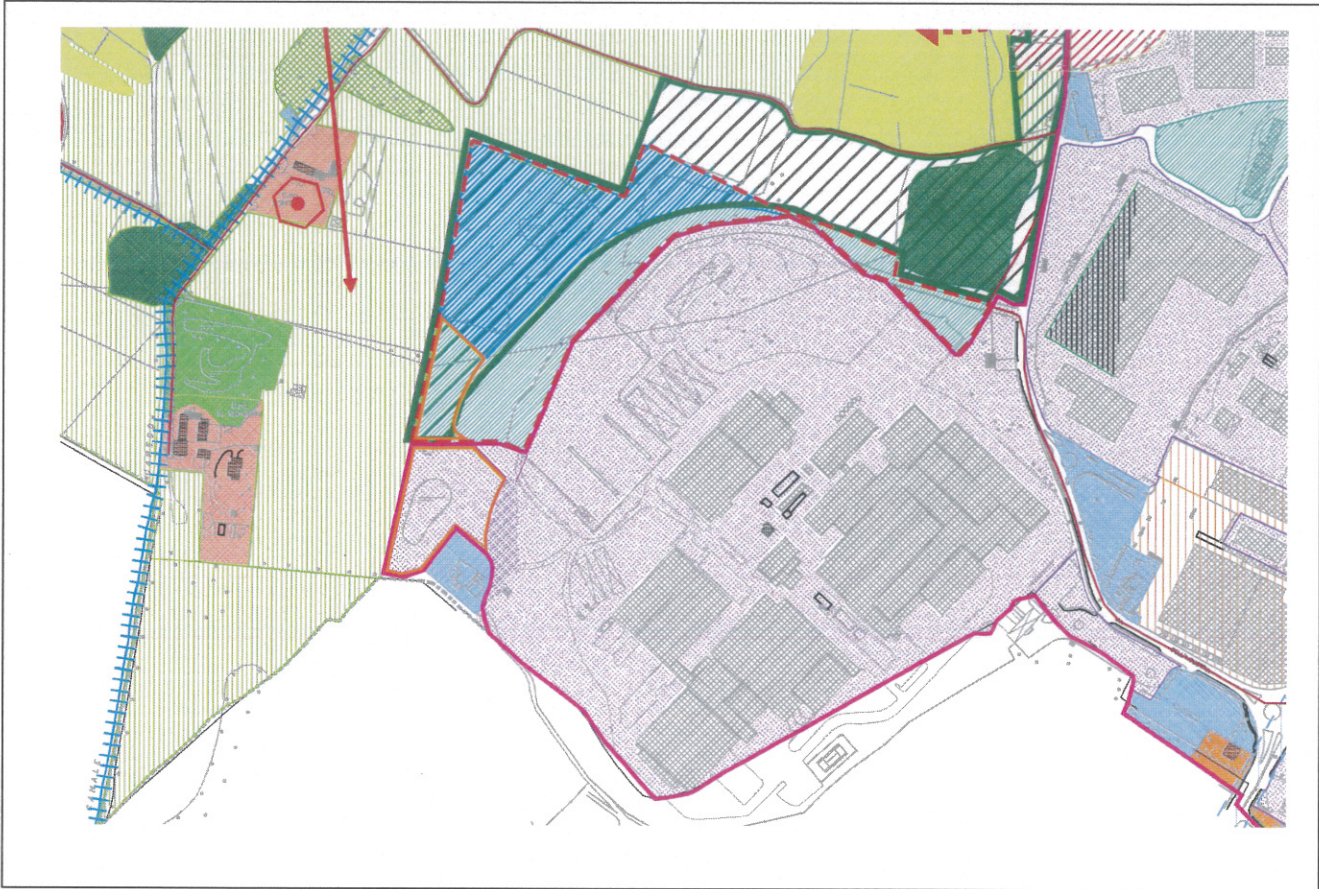
SISTEMA PRODUTTIVO

-  AMBITI PRODUTTIVI OMOGENEI CONSOLIDATI
-  AMBITI PRODUTTIVI ALL'INTERNO DEL TUC PER IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ATTI AL TRATTAMENTO DELLE ACQUE
-  AMBITI ALL'ESTERNO DEL TUC DA CONSOLIDARE
-  AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE
-  AMBITI PRODUTTIVI ALL'ESTERNO DEL TUC PER IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ATTI AL TRATTAMENTO DELLE ACQUE

SISTEMA DEI SERVIZI

-  SERVIZI DA MANTENERE E RIQUALIFICARE
-  AREE DEDICATE ALL'IMPLEMENTAZIONE DEI SERVIZI SECONDARI


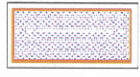



DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE





Su estratto Tav. D.diP.-C7 "Quadro di sintesi delle strategie di Piano"

LEGENDA

SISTEMA PRODUTTIVO

-  AMBITI PRODUTTIVI OMOGENEI CONSOLIDATI
-  AMBITI PRODUTTIVI ALL'INTERNO DEL TUC PER IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ATTI AL TRATTAMENTO DELLE ACQUE
-  AMBITI ALL'ESTERNO DEL TUC DA CONSOLIDARE
-  AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE
-  AMBITI PRODUTTIVI ALL'ESTERNO DEL TUC PER IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ATTI AL TRATTAMENTO DELLE ACQUE

SISTEMA DEI SERVIZI

-  SERVIZI DA MANTENERE E RIQUALIFICARE
-  AREE DEDICATE ALL'IMPLEMENTAZIONE DEI SERVIZI SECONDARI

CAPACITA' EDIFICATORIA

ITO - Indice Territoriale Onnicomprensivo	0,50 mq/mq
IT - Indice Territoriale	0,50 mq/mq
IF - Indice Fondiario	0,50 mq/mq
RC - Rapporto di Copertura	45%
Hm - Altezza massima	10 - 12 m

Per necessità produttive che implicano la realizzazione di edifici aventi altezza maggiore a mt. 12, la loro realizzazione sarà possibile fino ad un massimo di m. 25 con opportune schermature naturali e mitigazioni percettive.

dc - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, $\frac{1}{2}$ altezza	minimo 5 m
ds - Distanza dei fabbricati dalle strade	minimo 5 m