

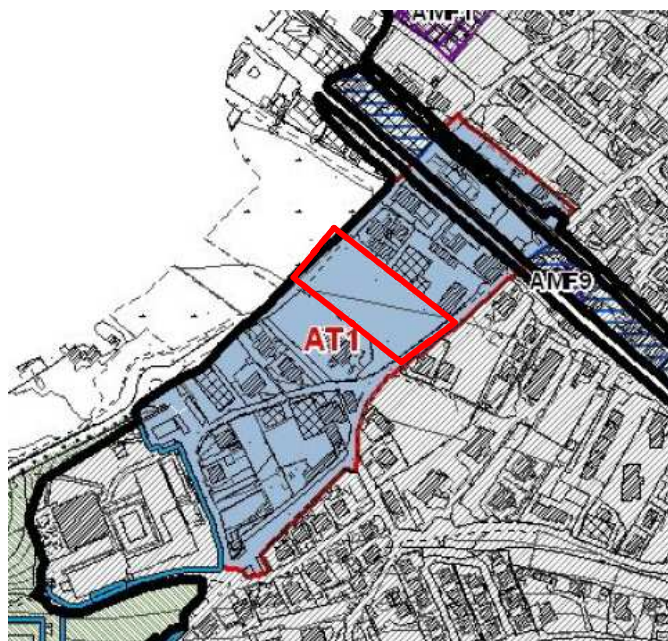
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 POLIFUNZIONALE DI VIA AMENDOLA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area libera ad usi agricoli di -4.850 mq e posta nella parte settentrionale del tessuto edificato, al confine con Cocquio Trevisago, era già inserito nel più vasto ambito AT1 dal PGT vigente.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®

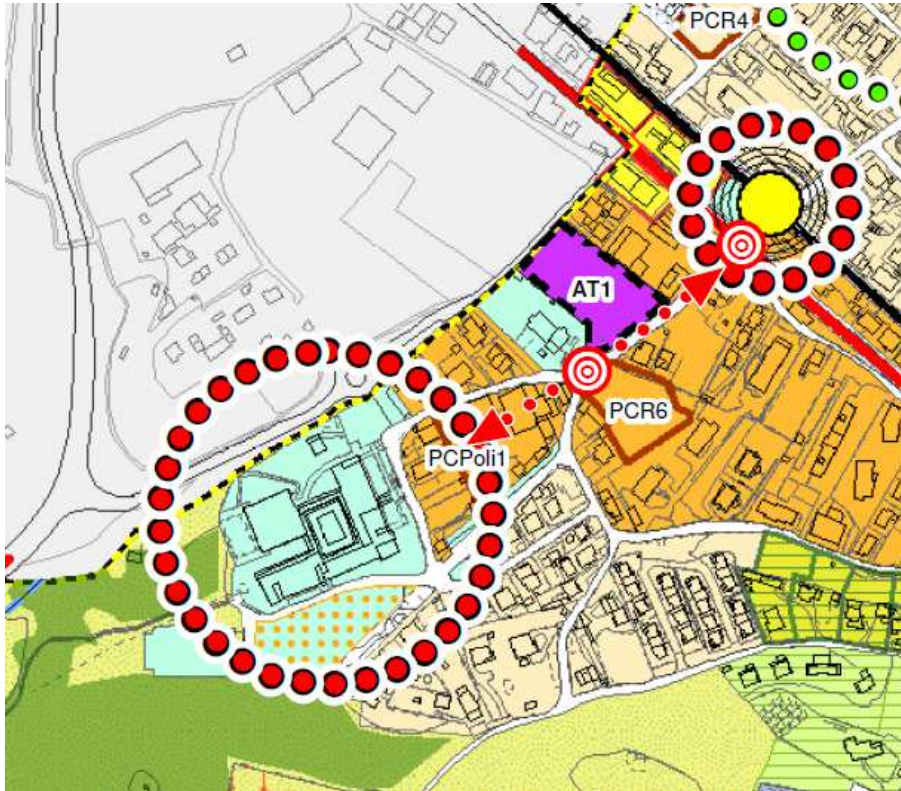


Estratto elaborato DP 21a.0 –Azioni di Governo del territorio del **PGT vigente**

L'ambito è posto su via Amendola, di collegamento tra la fermata ferroviaria di Gavirate Verbano e l'Istituto scolastico superiore Edith Stein.

Nell'area, agricola e a conduzione seminativa, non sono presenti elementi boschivi, alberature o altri elementi di particolare valore vegetazionale.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

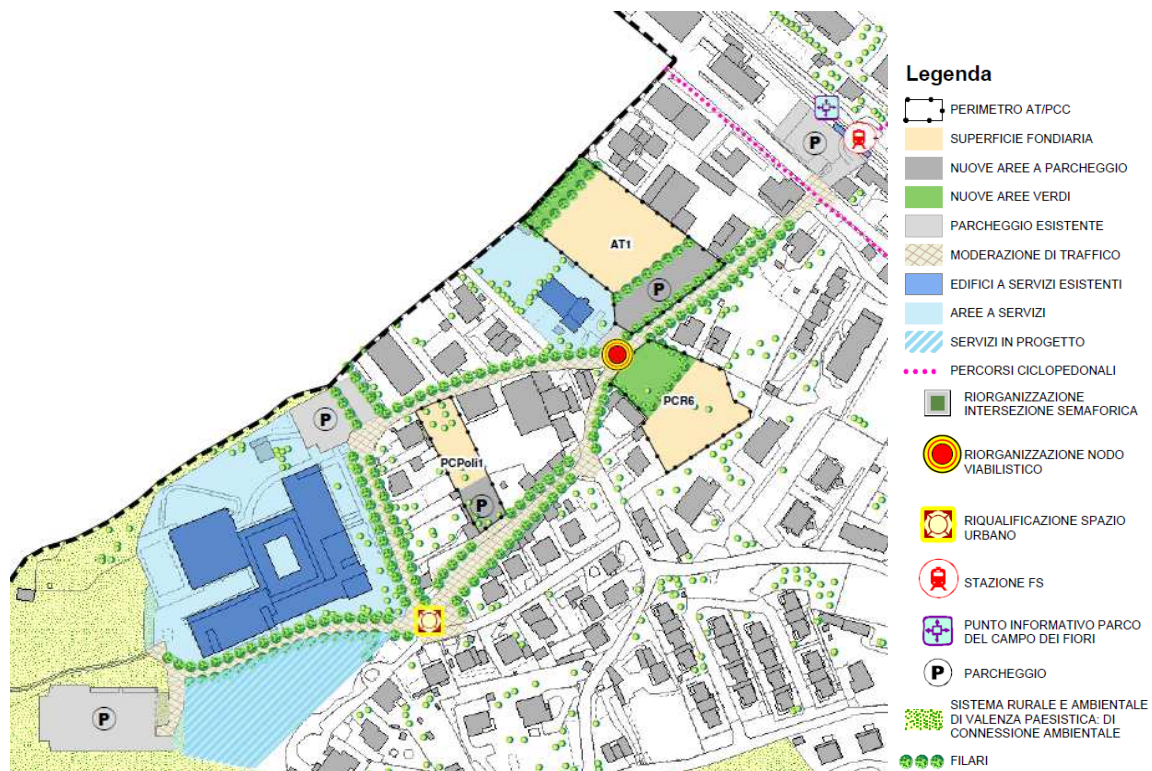


Estratto elaborato A.3.3 del DdP – Progetto di piano di variante

L'ambito AT1 partecipa all'attuazione del progetto strategico di riqualificazione del collegamento tra fermata ferroviaria di Gavirate Verbano e Istituto scolastico Edith Stein.

Le finalità specifiche della pianificazione attuativa per l'Ambito AT1 sono:

- il completamento del tessuto urbano esistente con l'introduzione di un mix funzionale (residenza, servizi privati, attività commerciali o paracommerciali, anche riferibili alla ristorazione o alla somministrazione di alimenti e bevande) utile a introdurre funzioni di supporto all'utenza scolastica e a qualificare l'asse di via Amendola come asse polifunzionale;
- la partecipazione (insieme agli altri interventi ad attuazione coordinata del PdR) alla riqualificazione del circuito viario di via Amendola, via dei Gelsomini, via dei Fiordalisi, sia per il potenziamento della ciclopeditonalità sia del sistema della sosta, anche in raccordo con le eventuali determinazioni dell'Amministrazione Comunale in merito ad una nuova e diversa regolamentazione della circolazione viaria.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento (da realizzarsi sul fronte di via Amendola).



Schema indicativo di sistemazione strategica dell'asse Edith Stein – Gavirate Verbanò

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza, del commercio e delle attività paracommerciali sino al limite di 250 mq di superficie di vendita o assimilata, attività di somministrazione alimenti e bevande, ricettive, nonché le funzioni complementari previste per tali destinazioni principali dalle NDA del PDR.

Le destinazioni diverse dalla residenza devono essere pari almeno al 25% della slp ammessa.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice IT tot = 0,350 mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = 0,315 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = 0,025 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 4 piani
- Altezza degli edifici = 13,50 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 m

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: 20% della superficie territoriale

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla DdP	Nome AT	St	SL esistente (*1)	IT esistente (mq/mq)	IT tot. (mq/mq)	ITp (mq/mq)	ITpq (mq/mq)	Inc% ITpq/ITtot.	SL totale (mq)	SL perequaz. (mq)
AT1	Istituto Edith Stein – viale Verbanò	4.850			0,350	0,315	0,035	10%	1.698	170

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non si rileva la presenza di particolari vincoli alla trasformazione.

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

L'ambito di Trasformazione partecipa al meccanismo perequativo compensativo istituito dalla Variante generale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata di mitigazione interna verso la produttiva di Cocquio Trevisago (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento.
- In sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettati i criteri di rispetto dell'invarianza idraulica indicati dalla normativa vigente.