

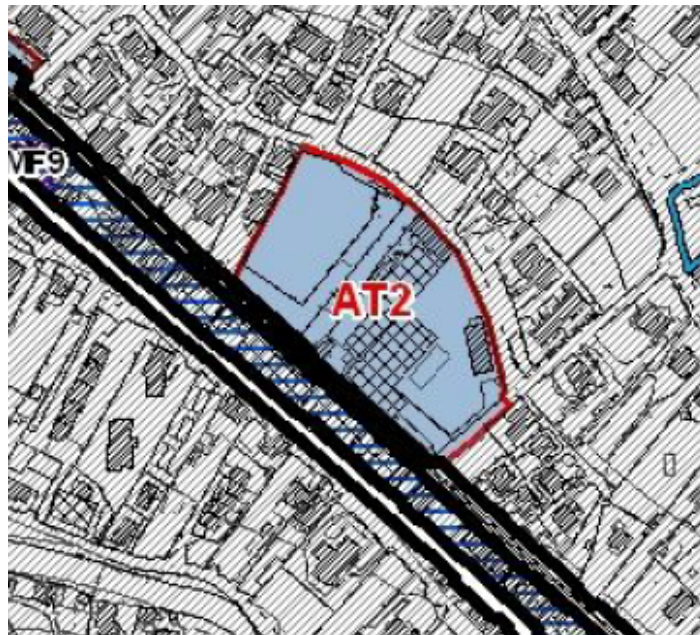
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 RESIDENZIALE DI VIA PRIORE – VIA TRENTO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area edificata o utilizzata ad usi urbani di 14.200 mq posta nella parte settentrionale del tessuto edificato, era già previsto dal PGT vigente.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®

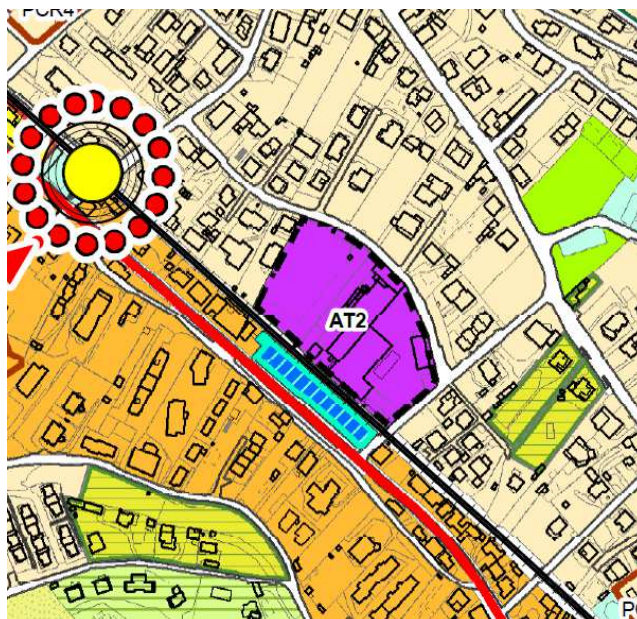


Estratto elaborato DP 21a.0 –Azioni di Governo del territorio del PGT vigente

L'ambito è posto tra la via Priore e la via Trento, in posizione limitrofa alla ferrovia.

Nell'area 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 AT2 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 AT2 sono:

- la realizzazione di un insediamento residenziale;
- la realizzazione di una fascia a verde, di profondità non inferiore a 10 m, lungo la ferrovia e il confine nord/ovest, fruibile con percorso ciclopedonale di connessione tra via Priore e il passaggio a livello di via Trento;
- la realizzazione di una percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via priore e di via Trento.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento (da realizzarsi preferibilmente sul fronte di via Priore).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza, nonché le funzioni complementari previste per tali destinazioni principali dalle NDA del PDR.

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

- indice IT tot = 0,350 mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = 0,332 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = 0,018 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 4 piani oltre sottotetto
- Altezza degli edifici = 13,50 m

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 10,00 m

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: 30% 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)
AT2	via Priore – via Trento	14.200			0,350	0,332	0,018	5%	4.970	256

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.

Preliminarmente alla presentazione dell'istanza di pianificazione attuativa occorre procedere ad indagine di caratterizzazione dei suoli.

L'ambito di Trasformazione partecipa al meccanismo perequativo compensativo istituito dalla Variante generale (ivi modulato in considerazione del carattere parzialmente edificato dell'area).

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 a verde di mitigazione verso la ferrovia e il confine nord/ovest, attrezzata con pista ciclopedonale di collegamento tra la via priore e il passaggio a livello di via Trento.
- 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.
- Preliminarmente alla presentazione dell'istanza di pianificazione attuativa occorre procedere ad indagine di caratterizzazione dei suoli.
- Prima della progettazione e della realizzazione degli interventi di trasformazione occorre procedere con l'analisi preventiva del clima acustico