

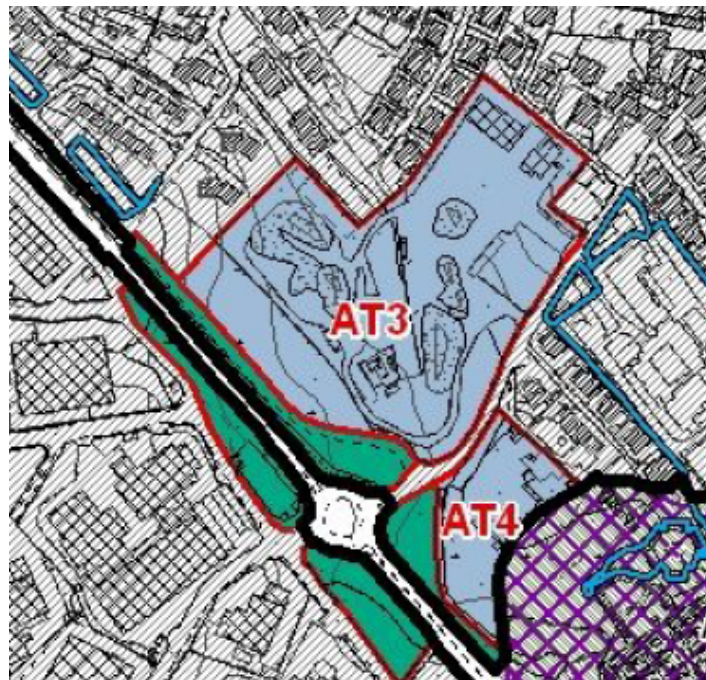
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 POLIFUNZIONALE SP1 NORD

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area prevalentemente libera ad usi urbani di 23.440 mq posta in posizione limitrofa alla SP1, nella parte settentrionale del tessuto edificato, era già previsto dal PGT vigente.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®

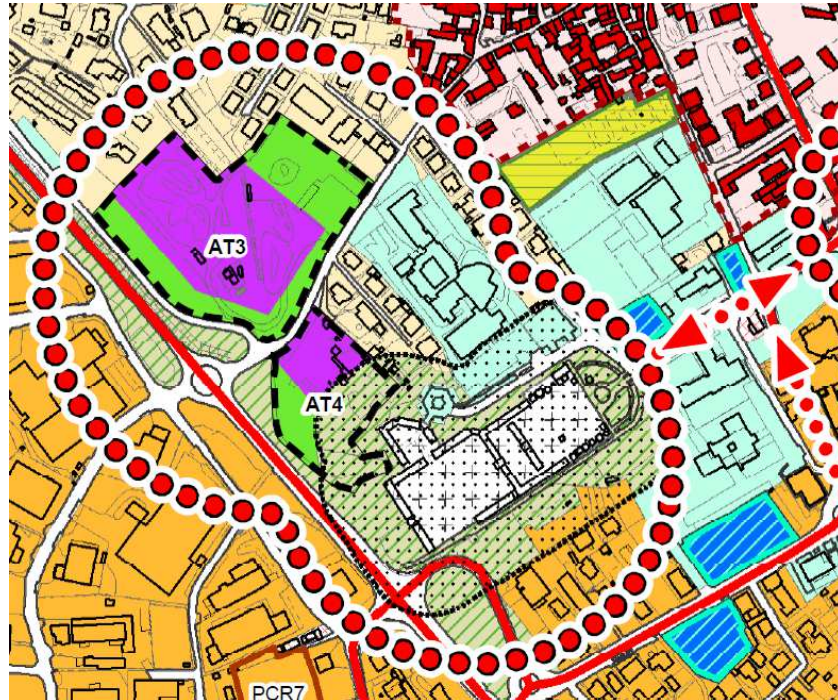


Estratto elaborato DP 21a.0 –Azioni di Governo del territorio del PGT vigente

L'ambito è posto lungo via Gerli Arioli, in posizione limitrofa alla SP1.

L'area è utilizzata per attività di deposito materiali edili. Su di essa sono presenti elementi vegetazionali spontanei verso la SP1. Per il resto non si registrano altri elementi di particolare valore vegetazionale.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

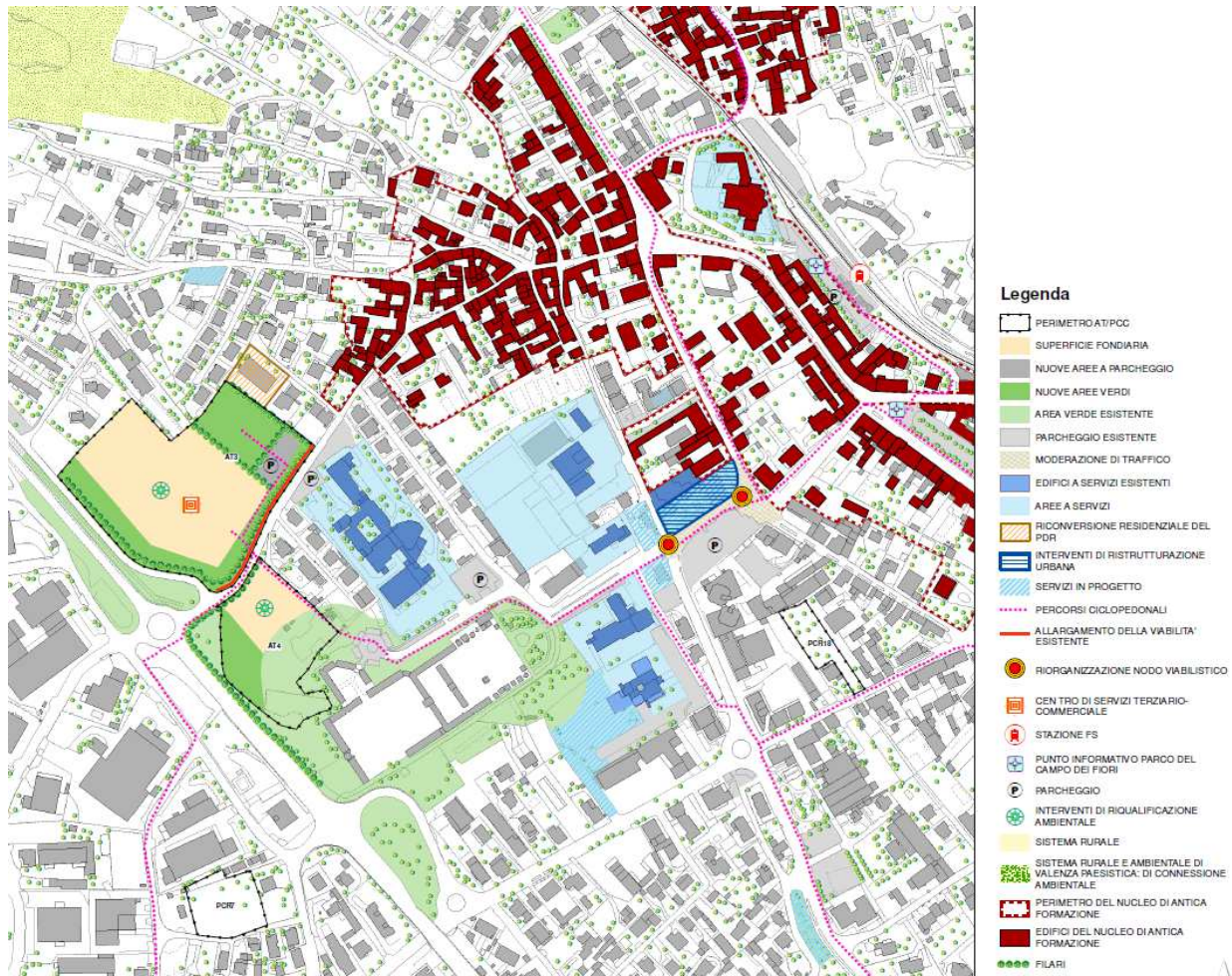


Estratto elaborato A.3.3 del DdP – Progetto di piano di variante

L'ambito AT3 partecipa all'attuazione del progetto strategico di riqualificazione di Gavirate Centro, con l'obiettivo di riqualificare la porzione di territorio comunale attestata su via Gerli Arioli.

Le finalità specifiche della pianificazione attuativa per l'Ambito AT3 sono:

- partecipare al progetto strategico di riqualificazione dell'ambito di Gavirate centro, con la riqualificazione dell'area e della via Gerli Arioli, anche ai fini di una migliore fruizione (accesso e sosta) del plesso scolastico esistente e di un suo migliore accesso dalla Sp1;
- l'intervento deve contemplare la realizzazione di sistemazioni pubbliche (verde attrezzato e fruibile con parcheggio al servizio del plesso scolastico) nella porzione posta di fronte al plesso scolastico e l'allargamento della via Gerli Arioli nel tratto dalla SP1 al plesso;
- l'accesso e l'uscita dall'area devono avvenire per il tramite della SP1, attraverso la rotatoria esistente e l'eventuale adeguamento dimensionale, se e per quanto necessario, della viabilità esistente complanare alla SP1;
- l'intervento deve contemplare la sistemazione a verde la SP1 e lungo la via Gerli Arioli e la realizzazione di una percorrenza pedonale lungo via Gerli Arioli.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico e privato funzionali al nuovo insediamento (indipendenti con quelli da realizzarsi di fronte al plesso scolastico).



Schema indicativo di sistemazione strategica Gavirate Centro

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della commerciali ~~non alimentari~~ (nel limite delle MSV), paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande, terziarie e per servizi privati di interesse generale, nonché le funzioni complementari previste per tali destinazioni principali dalle NDA del PDR.

6
87

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

- indice IT tot = ~~0,150~~ 0,240 mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = ~~0,135~~ 0,216 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = ~~0,015~~ 0,024 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 2 piani
- Altezza degli edifici = 9 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 10,00 m

6

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: 50% della superficie territoriale e, in ogni caso, anche superiori se necessari al perseguimento degli obiettivi fissati.

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)
AT3	Sp 1 nord	23.480			0,150	0,135	0,015	10%	3.522	352

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)
AT3	Sp 1 nord	23.480			0,240	0,216	0,024	10%	5.635	564

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non si rileva la presenza di particolari vincoli alla trasformazione.

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la maggior parte dell'Ambito in Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Una porzione residuale e centrale è invece inserita nella Classe di fattibilità geologica III – "Fattibilità con consistenti limitazioni – 3A.2Aree estrattive dismesse non ancora recuperate"

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.

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.

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 degli elementi di verde urbano indicati tra gli obiettivi dell'intervento (via Gerli Arioli, parco pubblico, SP1);
- 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.