

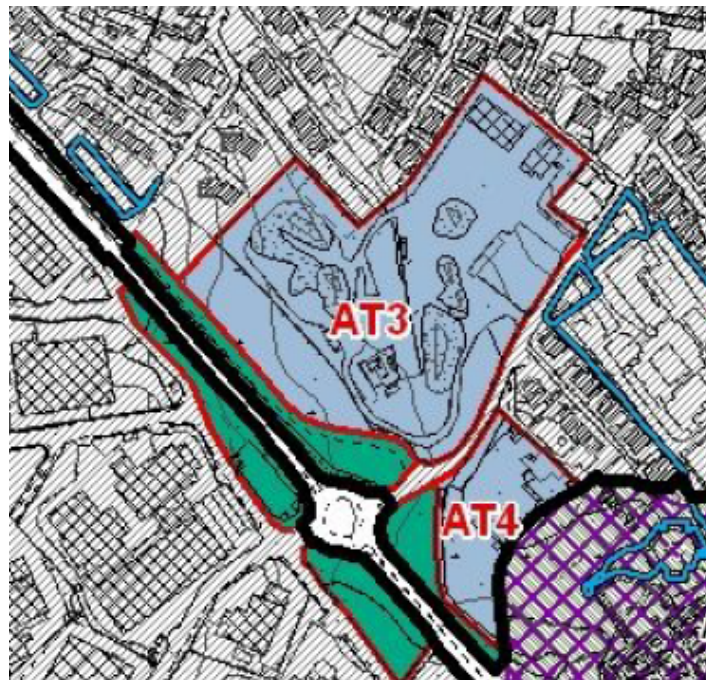
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 RESIDENZIALE SP1 SUD

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area libera di 5.100 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®

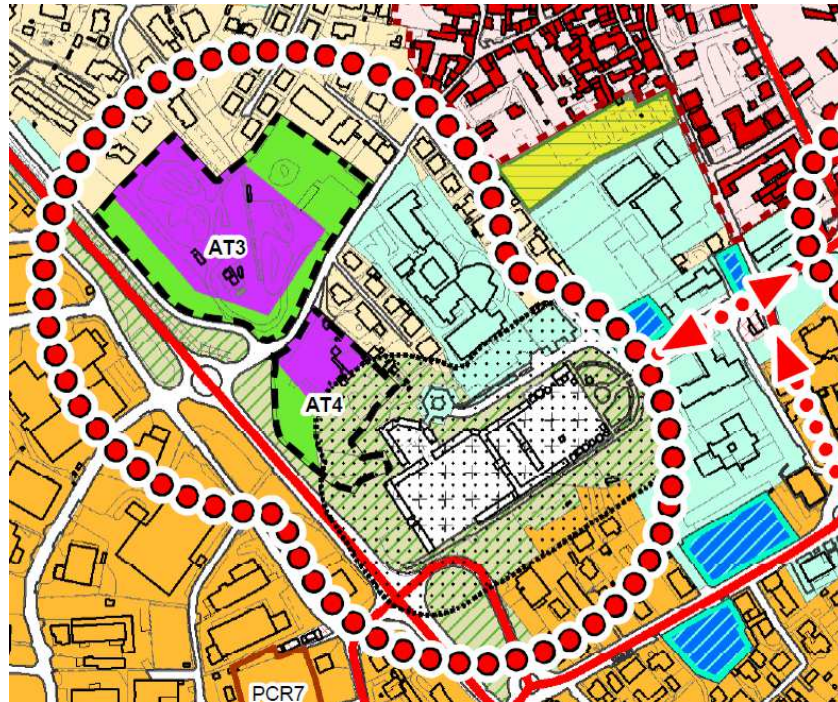


Estratto elaborato DP 21a.0 –Azioni di Governo del territorio del PGT vigente

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

Su di essa sono presenti elementi vegetazionali spontanei a macchia o di connotazione boschiva (comunque non oggetto di tutela del PIF).

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

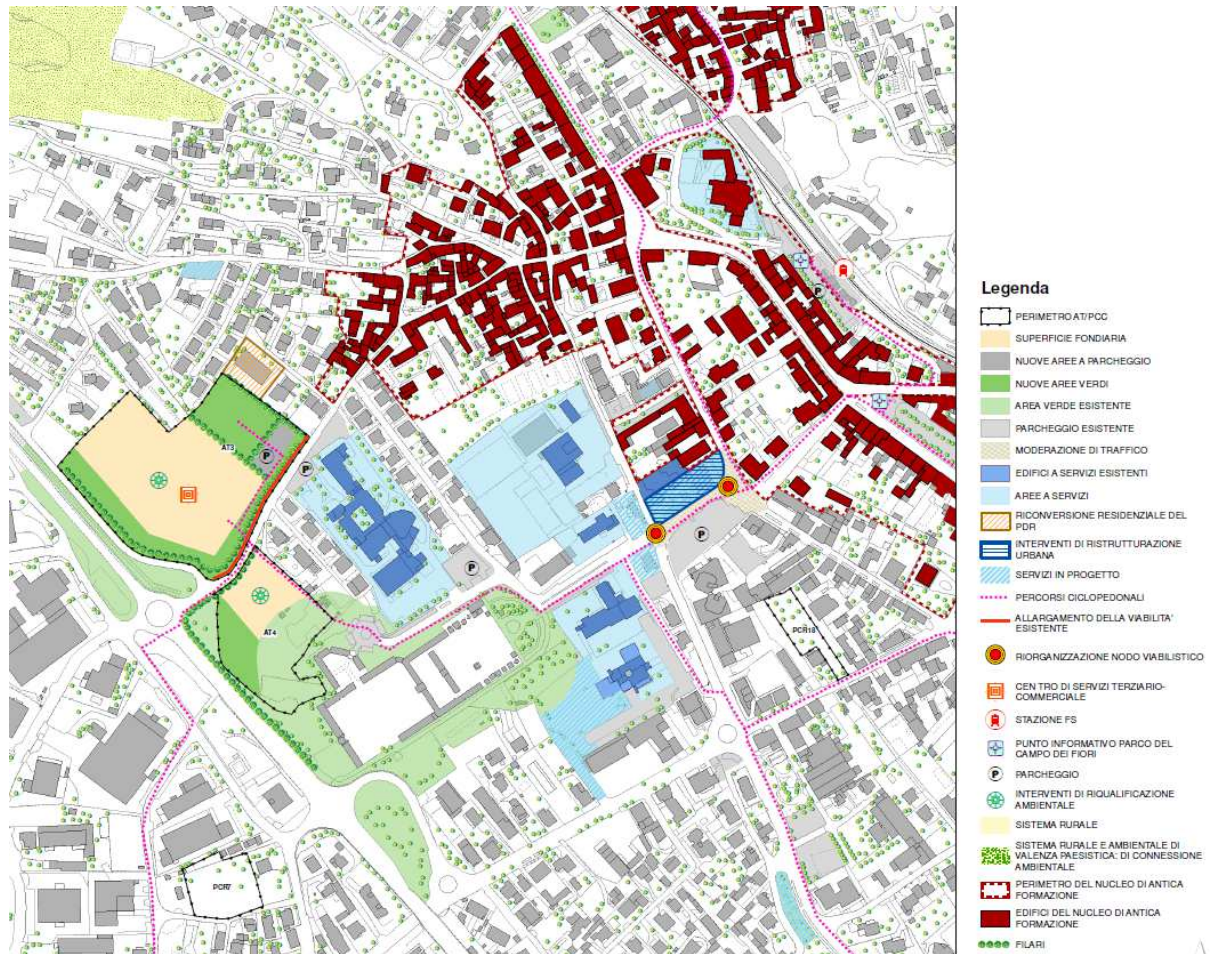


Estratto elaborato A.3.3 del DdP – Progetto di piano di variante

L'ambito AT4, attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale, 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 AT4 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'accesso e l'uscita dall'area devono avvenire per il tramite della SP1, attraverso la rotatoria esistente;
- l'intervento deve contemplare la sistemazione a verde lungo la SP1 e lungo la via Gerli Arioli;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento.



Schema indicativo di sistemazione strategica Gavirate Centro

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 = 0,240 mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = 0,216 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = 0,024 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 2 piani oltre sottotetto
- Altezza degli edifici = 9,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 m

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: 30% della superficie territoriale, oltre alla cessione delle aree di proprietà ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale

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)
AT4	Sp 1 sud	5.100			0,240	0,216	0,024	10%	1.224	122

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.
- Prima della progettazione e della realizzazione degli interventi di trasformazione occorre procedere con l'analisi preventiva del clima acustico