

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5 – TURISTICO RICETTIVO DI GAVIRATE LIDO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area edificata di 5.920-5.476 mq posta al termine di via Al Lido, in corrispondenza del Lido di Gaviarete (sponde del Lago), era già incluso, dal PGT vigente, nell'Ambito di Trasformazione AT6.

39



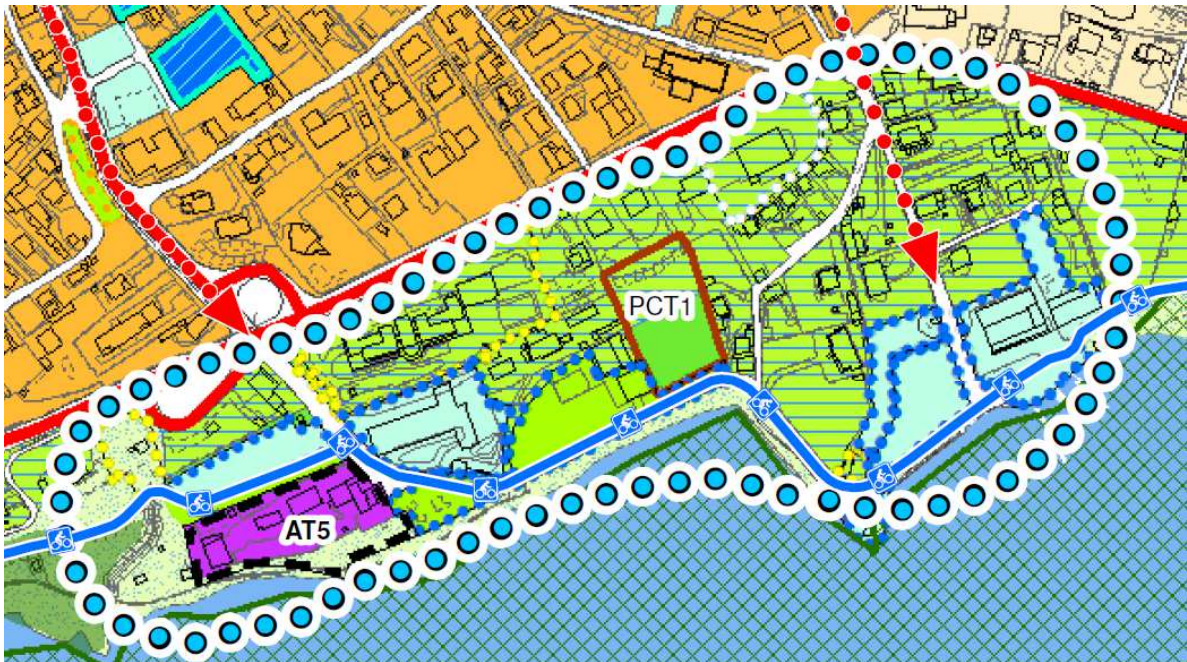
Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®



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

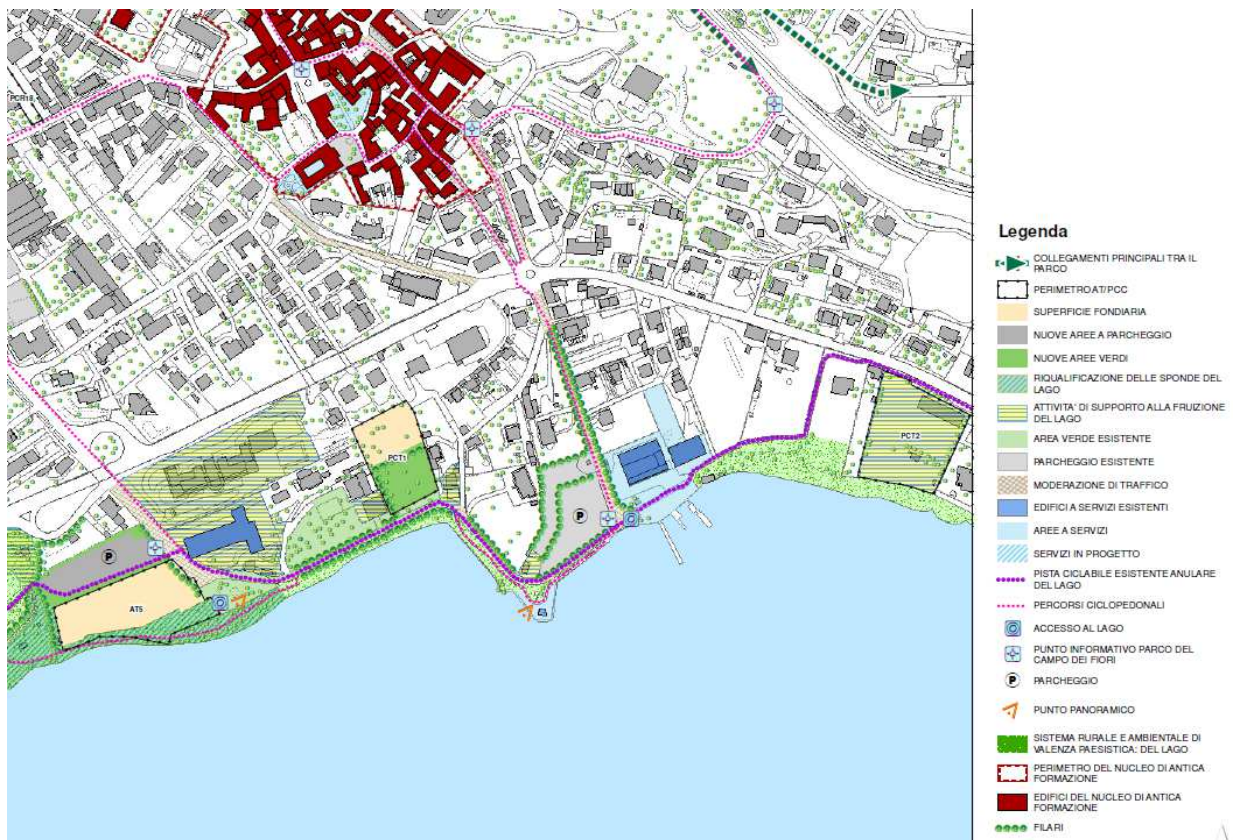
Nell'ambito sono presenti sistemazioni a verde con sporadica presenza vegetazionale, invece di valore ambientale all'esterno dell'ambito, verso il Lago.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



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

L'ambito AT5 partecipa all'attuazione del progetto strategico di riqualificazione di Gavirate Lido, con l'obiettivo di potenziare il sistema turistico e ricettivo del lago.



Schema indicativo di sistemazione strategica Gavirate Lido

Le finalità specifiche della pianificazione attuativa per l'Ambito AT5 sono:

- partecipare al progetto strategico di potenziamento dell'offerta turistico/ricettiva del Lido di Gavirate, attraverso la realizzazione di un luogo di eccellenza per la fruizione del lago,
- miglioramento della capacità ricettiva per turismo di breve durata,
- realizzazione di insediamenti con funzione di presidio permanente delle aree a lago.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio (pubblici o privati) funzionali al nuovo insediamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ricettive, servizi privati di interesse generale, commerciali (nel limite delle attività di vicinato, MSV entro 250 mq di superficie di vendita solo se integrata con strutture ricettive o servizi di interesse generale), paracommerciali (nei limiti del commercio), somministrazione di alimenti e bevande, 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 = 0,50 mq/mq (*indice territoriale totale, comprese slp esistenti*)
- indice I.T.p. = 0,487 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = 0,013 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)

N.B.: le quantità di cui sopra sono applicabili solo in caso di ridisegno unitario del comparto, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione delle quantità sopra indicate, fatta salva la possibilità di integrazione parziale delle nuove costruzioni con quelle esistenti. Nel caso si proceda all'insediamento delle nuove funzioni ammesse negli edifici esistenti o con ristrutturazioni parziali dei singoli edifici non estese all'intero comparto, l'insediamento delle nuove funzioni è comunque ammesso nei limiti della slp esistente. Inoltre le quantità sopra indicate sono applicabili solo alle superficie dell'ambito non ricomprese nel Sistema rurale e ambientale di valenza paesistica del lago.

- Numero dei piani fuori terra = 3 piani oltre sottotetto
- Altezza degli edifici = 10,11,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 m

39

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)
AT5 *3	Gavirate Lido *2	5.920	2.200	0,37	0,450	0,442	0,008	2%	2.664	46

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)
AT5 *3	Gavirate Lido *2	5.476	2.200	0,40	0,500	0,487	0,013	3%	2.738	71

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: parcheggi pubblici nella quantità minima del 10% della superficie dell'ambito, attestati su via Al Lido o verso il confine nord, nelle quantità necessarie al corretto funzionamento dell'insediamento. Previa monetizzazione delle suddette quantità minime, è possibile procedere, in alternativa, a soddisfare il fabbisogno di sosta con parcheggi privati o mix di parcheggi pubblici/privati. Nel caso si proceda all'insediamento delle nuove funzioni ammesse negli edifici esistenti o

con ristrutturazioni parziali dei singoli edifici non estese all'intero comparto, l'insediamento delle nuove funzioni (se diverse da quelle già insediate) è comunque ammesso previa individuazione dei necessari parcheggi (pubblici o privati).

Opere pubbliche da realizzare: per l'insediamento delle nuove funzioni ammesse (a prescindere dal carattere unitario o parziale dell'intervento) comporta la sistemazione fruitiva della fascia sponale del lago per tutta la profondità intercorrente tra limiti dell'ambito e linea di battigia del lago, secondo le indicazioni di progetto che saranno sviluppate dall'Amministrazione Comunale o, se condivise, proposte dall'attuatore. In ogni caso la sistemazione delle aree spondali dovrà essere coerente le eventuali indicazioni dettate dall'ente gestore del vincolo ZPS Lago di Varese. Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere richiesta la sistemazione fruitiva o naturale di altre aree spondali del Lago. Nel caso si proceda a ridisegno unitario del comparto, con utilizzo delle nuove capacità insediative ammesse, le aree pertinentziali poste verso il lago dovranno comunque integrarsi, tramite opportune sistemazioni a verde, anche fruibili, con quelle pubbliche poste tra il comparto e la linea di battigia.

L'Ambito di Trasformazione può essere attuato anche per sub ambiti, ferma restando la necessità di predisporre, da parte del primo attuatore, un Masterplan unitario dell'organizzazione generale dell'Ambito che dimostri l'impregiudicata possibilità, per la porzione restante, di una corretta attuazione di quanto ivi ammesso, nonchè dell'organizzazione complessiva degli accessi e delle aree e delle opere pubbliche. Tale Masterplan deve anche dimostrare, sulla base di un computo metrico estimativo, l'equa ripartizione dei costi da sostenersi in rapporto all'edificabilità di spettanza di ogni sub ambito. In caso tale equilibrio non sia verificato, l'attuatore del primo sub ambito deve, in alternativa:

39

- produrre atto di assenso e accettazione, dei proprietari degli ambiti di attuazione successiva, dei futuri costi necessari per la realizzazione della loro quota parte di opere di urbanizzazione;
- assumersi in carico gli eventuali extracosti per la predisposizione, già in sede di attuazione del primo sub-ambito, delle opere di urbanizzazione necessarie per la futura completa attuazione dell'ambito originario.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica le aree dell'Ambito in Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni - 3A.3 Aree di rispetto morfologico e 3Ct-Aee vulnerabili dal punto di vista idraulico: aree allagabili in seguito ad eventi meteorici eccezionali, aree soggette ad esondazione lacuale; scadenti caratteristiche geotecniche".

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come Z2b – Zone con depositi granulari fini saturi.

L'ambito di Trasformazione partecipa, solo in rapporto alla maggiore capacità insediativa ammessa rispetto a quella esistente, 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 delle eventuali prescrizioni di intervento indicate dall'ente gestore del vincolo ZPS lago di Varese;
- 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.