

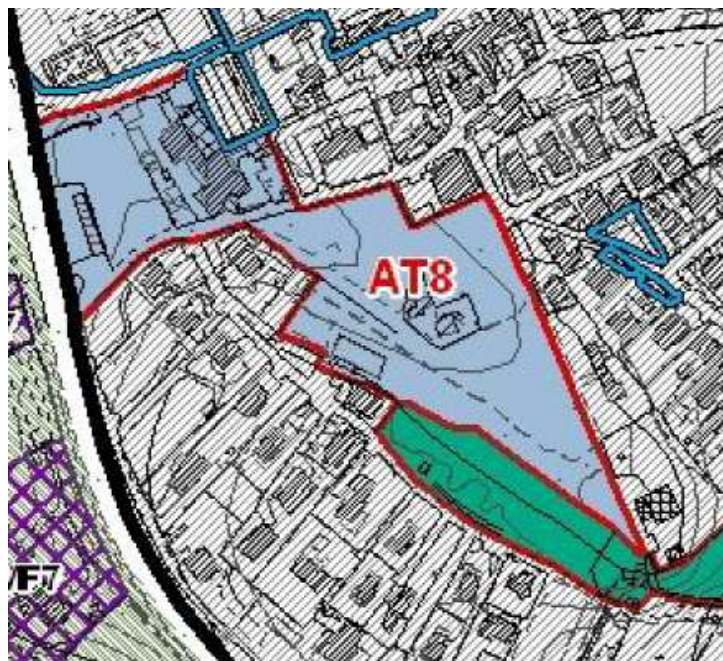
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT8 RESIDENZIALE DEL CHIOSTRO DI VOLTORRE

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area edificata di 3.900 mq è posta in prossimità del Chiostro di Voltorre, ed era **già inserito nel più vasto ambito AT8 dal PGT vigente**.



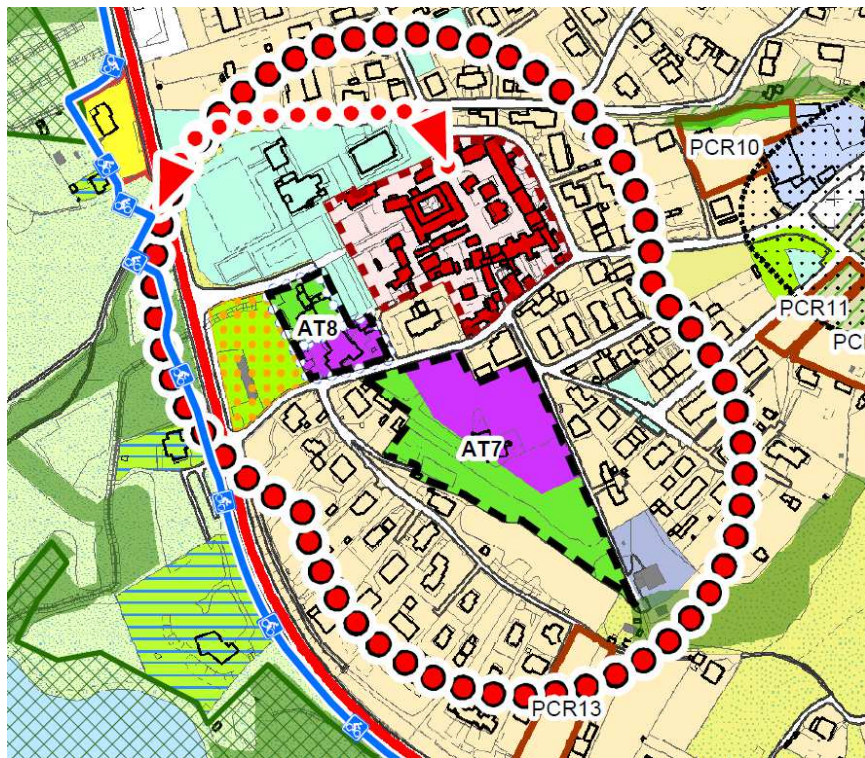
Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®



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

L'area è interessata da edificio produttivo non più utilizzato e dalle relative pertinenze (nonchè quota di residenza pertinenziale ancora abitata).

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

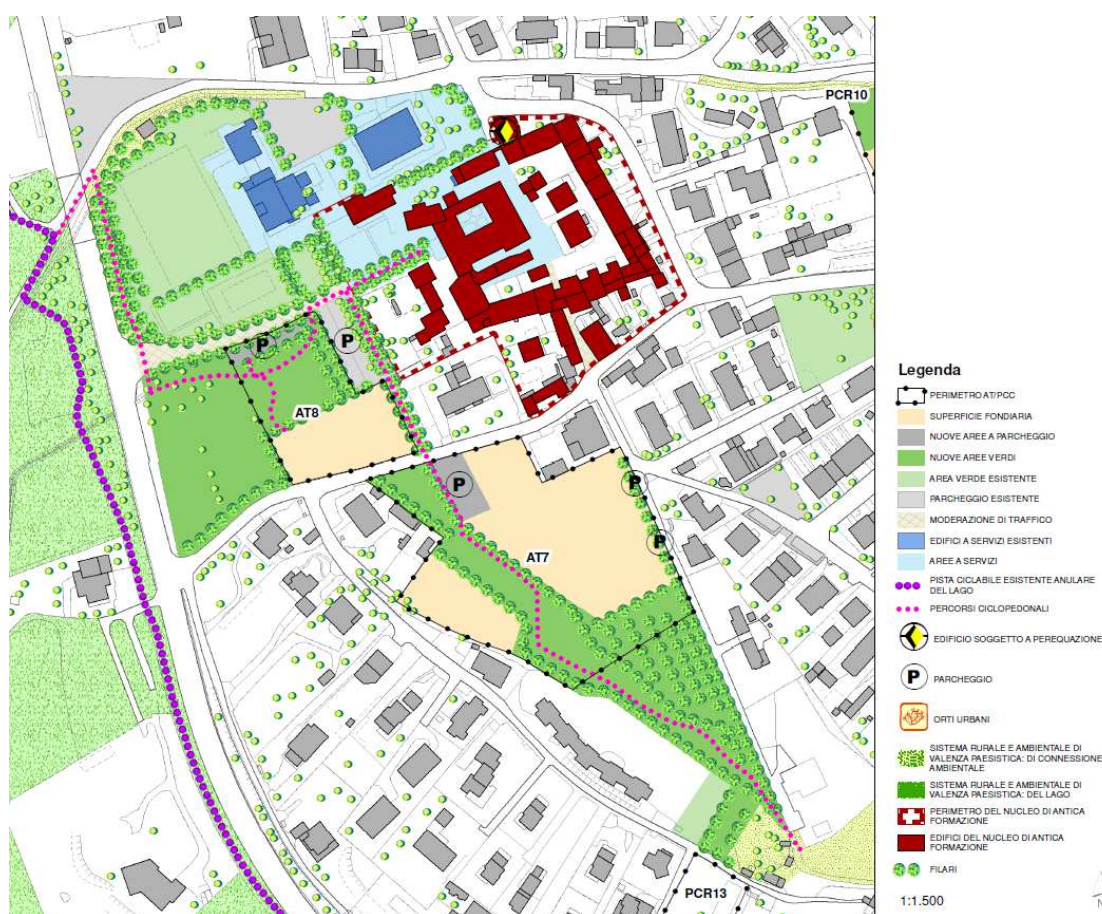


Estratto elaborato A.3.3 del DdP – Progetto di piano di variante

L'ambito AT8 partecipa all'attuazione del progetto strategico di riqualificazione del Chiostro di Voltorre.

Le finalità specifiche della pianificazione attuativa per l'Ambito AT8 sono:

- la partecipazione (insieme agli altri interventi ad attuazione coordinata del PdR) alla riqualificazione dell'areale del Chiostro di Voltorre.
- liberare la visuale paesistica sul nucleo antico e sul Chiostro, con la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi o sottoutilizzati che attualmente ostruiscono la visuale dalla SP1 e riedificazione dei nuovi edifici in posizione defilata (su via Monte Rosa) rispetto a questa visuale principale;
- cedere le aree attestate sulla via San Michele, di accesso al parcheggio del Chiostro, sulle quali realizzare i parcheggi funzionali all'intervento e la sistemazione a verde di integrazione paesistica dell'intervento rispetto alla nuova visuale paesistica sul Chiostro
- il collegamento ciclabile del chiostro all'anulare ciclopedonale del lago.
- realizzare il collegamento pedonale tra il parcheggio del Chiostro e la via Monte Rosa, verso il parco lineare del Fontanone (AT7).

Schema indicativo di sistemazione strategica **Chiostro Voltorre**

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 = esistente mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = esistente mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = 0,000 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 3 piani oltre sottotetto
- Altezza degli edifici = 11,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 m

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: quelli necessari alla realizzazione della nuova visuale paesistica sul Chiostro di Voltorre, corrispondenti a circa il 55% della superficie territoriale. In virtù della significativa quota di cessioni e del carattere edificato dell'area, l'Ambito non partecipa al meccanismo perequativo istituito dal PGT.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche (comunque da verificare in sede di progetto con rilievo degli edifici esistenti):

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)
AT8	Chiostro di Voltorre	3.980	1.900	0,48	esistente	esistente	0,000	0%	1.900	-

In sede di predisposizione del Piano Attuativo potranno essere valutate soluzioni alternative di organizzazione dell'Ambito, anche al fine di valutare la possibilità di traslare verso sud la nuova area a parcheggio (indicativamente individuata dalla presente scheda lungo la via di accesso al Chiostro dalla SP1), anche al fine di organizzare una nuova uscita/accesso al parcheggio a servizio del Chiostro.

P
R
O
V

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la gran parte dell'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 Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre.

In virtù della significativa quota di cessioni previste e delle edificazioni esistenti, l'ambito di Trasformazione non 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 sistemazione a verde di integrazione paesistica lungo via San Michele.
- 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.