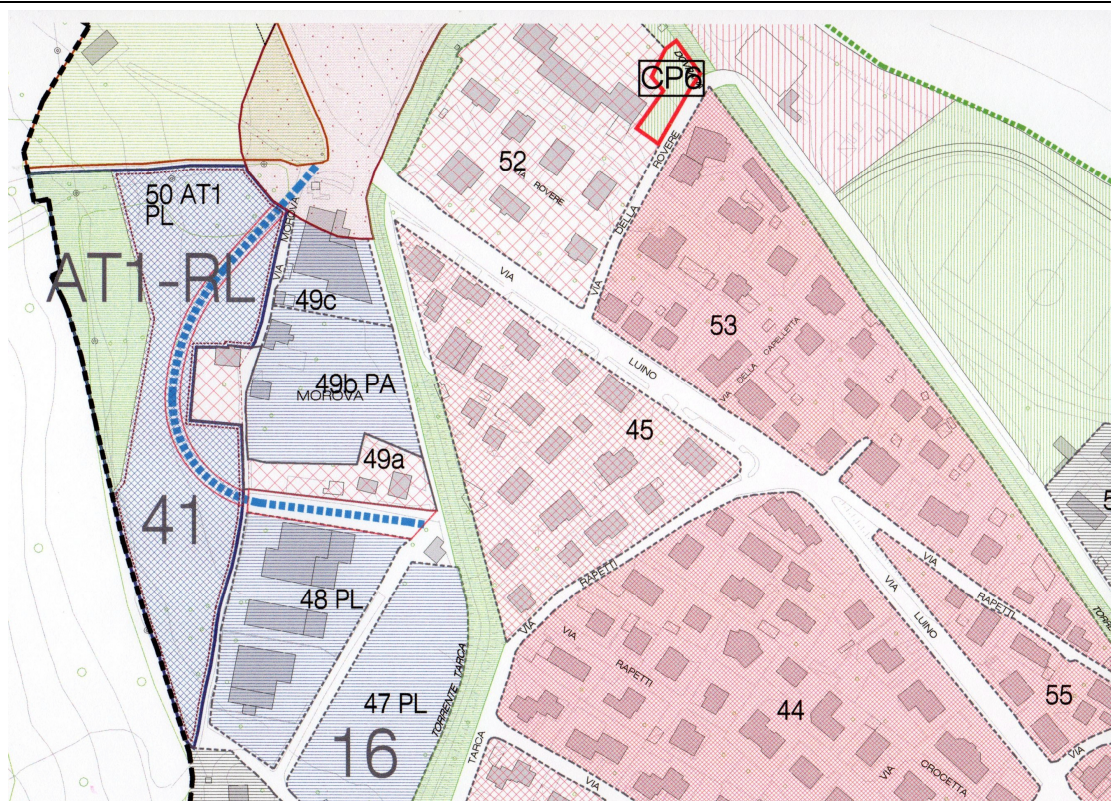


Ambito di Trasformazione – AT1

COMPARTO 50 - VIA MOROVA ALTA



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Non risultano prescrizioni specifiche

Piano di Inquadramento Forestale (PIF)

Non individua aree boscate

Vincoli

Vincolo paesaggistico. Bellezze d'insieme, D. Lgs. 24/2004 art. 136 comma 1 lettere c) e d).

Vincolo paesaggistico. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde, D. Lgs. 24/2004 art. 142 comma 1 lettere c).

Corso d'acqua VA 086-11, con fascia di rispetto (RD 523/1904)

Classificazione idrologica, geologica e sismica

Area sub-pianeggiante o a bassa pendenza con terreno a basso grado di addensamento; qualità geotecnica da scadente a discreta; bassa soggiacenza della falda idrica.

Criterio di negoziazione	Piano Attuativo (PA)
Superficie territoriale	Mq. 19'554,00
Superficie area edificabile	Mq. 14'908,00
Cubatura ammessa	Mc. 7'500,00
Altezza massima (H max)	10 metri (vedi schema allegato)
Superficie copribile	Mq. 1'500,00

Destinazione d'uso <i>Residenziale 2/3 e Terziario 1/3 (solo le attività di cui all'art.2.3.1 comma 3.1, 3.2, 3.3, 3.4). In fase di negoziazione, potranno essere valutate diverse percentuali di realizzazione delle destinazioni d'uso.</i>	
Destinazione d'uso non ammesse	<i>Tutto il resto</i>
Premialità <i>Premialità massima del 15%</i>	
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	<i>Da definire nell'ambito del PII</i>
Aree per infrastrutture viarie <i>A cura di chi realizza l'intervento dovrà essere individuato, progettato e realizzato in accordo con il Comune un attraversamento dell'area che colleghi via Luino con via Rapetti/Campagna. Il tutto indipendentemente dalle varie percentuali di realizzazione degli interventi e dagli eventuali lotti funzionali.</i>	
Criteri d'intervento: tutela ambientale e paesaggistica: <i>L'area è leggermente sopraelevata rispetto al pianalto basale ed è dotata di una pendenza piuttosto dolce in direzione Est. Essa ha una vista panoramica interessante nel quadrante NE-E, del tipo "dal basso verso l'alto".</i> <i>Alle spalle si estendono le pendici boschive in salita anche notevole, verso Cadegliano-Viconago. La forma dell'area suggerisce un allineamento dei fabbricati in direzione N-S con conseguente buon soleggiamento degli alloggi e con garanzia sulla visione panoramica in direzione NE-E. Data la loro posizione, i fabbricati saranno facilmente percepibili dal basso per cui si avverte l'esigenza di una buona qualità della soluzione architettonica. In particolare il PGT suggerisce le coperture a tetto con 2 o 4 falde, e la creazione di ampie balconate, prospetti con pannelli di laterizio a vista e colori nella gamma delle terre.</i> <i>Dato il contatto dell'area con quello che rimane della piana agricola della Tresa e data la previsione di una strada a servizio del comparto artigianale si evidenzia la necessità di prevedere, mediante opportune prescrizioni, la realizzazione di:</i> ➤ <i>un'area filtro naturaliforme consistente in una siepe di ampiezza non inferiore ai 4 metri con specie arboree ed arbustive autoctone ed ecologicamente compatibili a mitigazione e delimitazione dell'ambito verso Nord e le aree agricole riconosciute anche nel PTCP;</i> ➤ <i>un doppio filare di ampiezza non inferiore ai 3 metri da realizzarsi tra la strada di progetto e le residenze esistenti come filtro per polveri e rumore.</i> <i>Il progetto planivolumetrico dovrà tenere conto delle indicazioni di cui ai commi precedenti e proporre delle soluzioni sia architettoniche che tipologiche che tengano inoltre conto dei seguenti fattori:</i> ➤ <i>rapporto con il panorama dal basso verso l'alto,</i> ➤ <i>edificazione sul confine comunale,</i> ➤ <i>situazione geografica dove vi è un cambio di pendenza tra la piana agricola e le pendici della montagna.</i> <i>Il PGT prescrive che il progetto edilizio sia completato da:</i> a) <i>progetto per la viabilità interna sia pedonale che carraia,</i> b) <i>progetto per la sistemazione a verde che indichi:</i> ▪ <i>posizione e specie degli alberi d'alto fusto (sia a fusto unico che a ceppaia)</i> ▪ <i>posizione e specie dei cespugli (sia a gruppi che a siepe).</i> <i>E' prescritto l'utilizzo di specie autoctone. Tutte le aree libere (eccetto le strade ed i campi di gioco) saranno completate con manto erboso, recinzioni trasparenti (h max m. 1,50), con parti trasparenti in ferro zincato a bagno.</i> <i>Il tracciato della strada prevista dovrà avere un andamento il più possibile armonico con i livelli del terreno. L'attestamento dell'edificato dovrà avvenire verso l'edificato esistente.</i>	
Criteri d'intervento: storico-monumentale	<i>Congruente</i>
Criteri d'intervento: ecologia	<i>Congruente</i>
Note <i>Negli edifici esistenti, fino alla approvazione degli strumenti attuativi sono ammessi gli interventi di cui alla LR 12/2005, art. 27, comma 1, lettere a – b – c; nei fabbricati esistenti, al momento della approvazione del PII saranno ammessi solo gli interventi compatibili con il PII stesso.</i> <i>Edificabilità limitata all'area perimetrata con doppia riga tratteggiata (rosso).</i>	