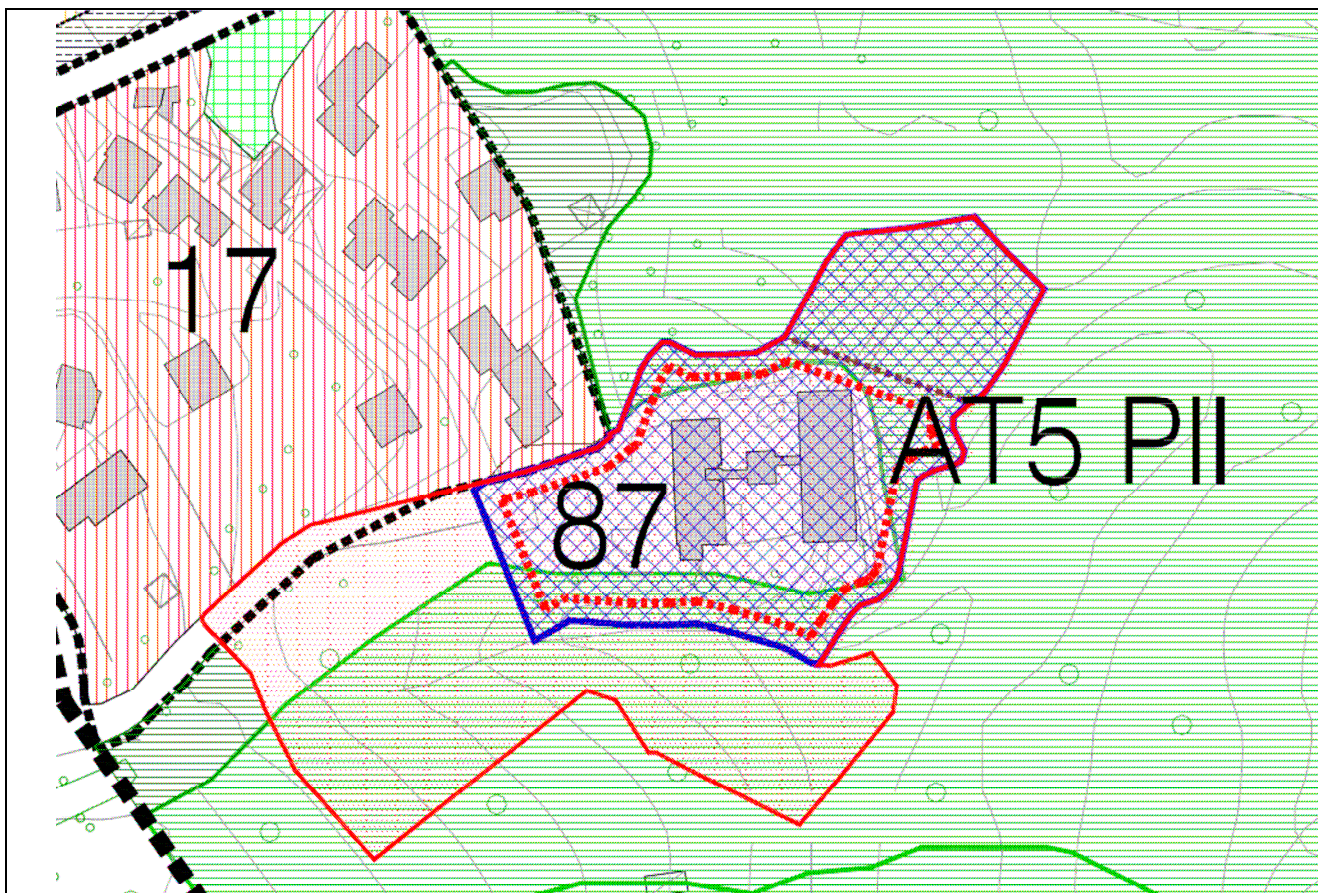


Ambito di Trasformazione – AT5

COMPARTO 87 – RSA GIARDINO (PIACCO)



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Parzialmente "core area di 1^ livello della rete ecologica"

Piano di Inquadramento Forestale (PIF)

Aree boscate

Vincoli

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

Corso d'acqua VA 086-04 Torrente Viso, con fascia di rispetto (RD 523/1904).

Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, D. Lgs. 152/2006.

Classificazione idrologica, geologica e sismica

Area a moderata pendenza in depositi glacigenici sovraconsolidati; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; locali affioramenti del substrato roccioso; assenza di processi geomorfici in atto.

Esistente

Superficie territoriale

Mq. 6'638,00

Cubatura esistente

Mc. 5'200,00

Superficie coperta

Mq. 1'200,00

Criterio di negoziazione

Piano Integrato d'Intervento (PII)

Ulteriore cubatura ammessa

Mc. 6'000,00

Altezza massima (H max)

m. 10,00

Destinazione d'uso zona A <i>RESIDENZA SOCIO-ASSISTENZIALE (RSA). Potranno essere valutati nell'ambito del PII percentuali diverse a fronte della realizzazione e cessione di standard qualitativi al Comune.</i>	
Destinazione d'uso non ammesse	<i>Tutto il resto</i>
Premialità =	
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	<i>Da definire nell'ambito del PII. Esse dovranno tra l'altro, prevedere una sistemazione e manutenzione dell'area delle sorgenti, il reperimento e la realizzazione di post auto per i residenti nell'area di Piacco, il restauro della tratta dell'antica via Raina (ciclopeditone) che va dalla ex strada ferrata sino alla SS233 in prossimità del comparto.</i>
Aree per infrastrutture viarie	<i>Dovranno essere realizzate adeguate strutture viarie e di parcheggio al servizio dei residenti della struttura, dei loro visitatori e del personale che opera nella RSA.</i>
Criteri d'intervento: tutela ambientale e paesaggistica: <i>L'area in pendenza verso N e costeggiata in 2 tratte, dalla SS233. è attualmente boscata e gode di una splendida vista a 180° da NNO a ESE. Il panorama è sia verso il basso (lago e valle del Veduggio) sia verso l'alto (catena alpina). Si tratta del panorama più importante per chi arriva a Lavina Ponte Tresa, proveniente da Varese.</i> <i>La volumetria edificabile va realizzata all'interno del perimetro indicato dal PGT in parte nell'area compresa tra i 2 edifici e in parte a mezzo di un ulteriore piano. La posizione dei fabbricati e la loro visibilità richiedono una elevata qualità architettonica e l'utilizzo di materiali di ottima qualità e durabilità. Il progetto dovrà prevedere ampie balconate e finestrate.</i> <i>Il PGT prevede che il progetto edilizio sia completato dal progetto per le sistemazioni esterne a verde (scala 1:100) che indicherà tra l'altro:</i> <i>a) posizione, specie e dimensione degli alberi d'alto fusto, sia a fusto unico che a ceppaia,</i> <i>b) posizione e specie dei cespugli; è prescritto l'utilizzo di specie autoctone escludendo tutte le specie delle "Lista nera" del territorio lombardo ai sensi della LR10/2008, il cui elenco è contenuto nella DGR VIII/7736 del 24 luglio 2008. Consigliato il riutilizzo di massi provenienti da eventuali scavi. Le aree libere saranno completate con manto erboso, recinzioni trasparenti (h max m. 1,50), comparti trasparenti in ferro zincato a bagno.</i> <i>c) progetto per la viabilità interna sia pedonale che carraia, con perimetrazione, cordature e raccolta acque piovane (area esterna pavimentata massimo 25% del totale),</i> <i>d) progetto e descrizione dell'arredo urbano (tavoli, panchine, illuminazione notturna, ecc. ...).</i> <i>I nuovi volumi non dovranno interferire con le visuali definite all'interno del PGT.</i>	
Criteri d'intervento: storico-monumentale	<i>Congruente</i>
Criteri d'intervento: ecologia	<i>Congruente</i>
Note <i>Edificabilità limitata all'area perimetrata con doppia riga tratteggiata (rosso).</i>	