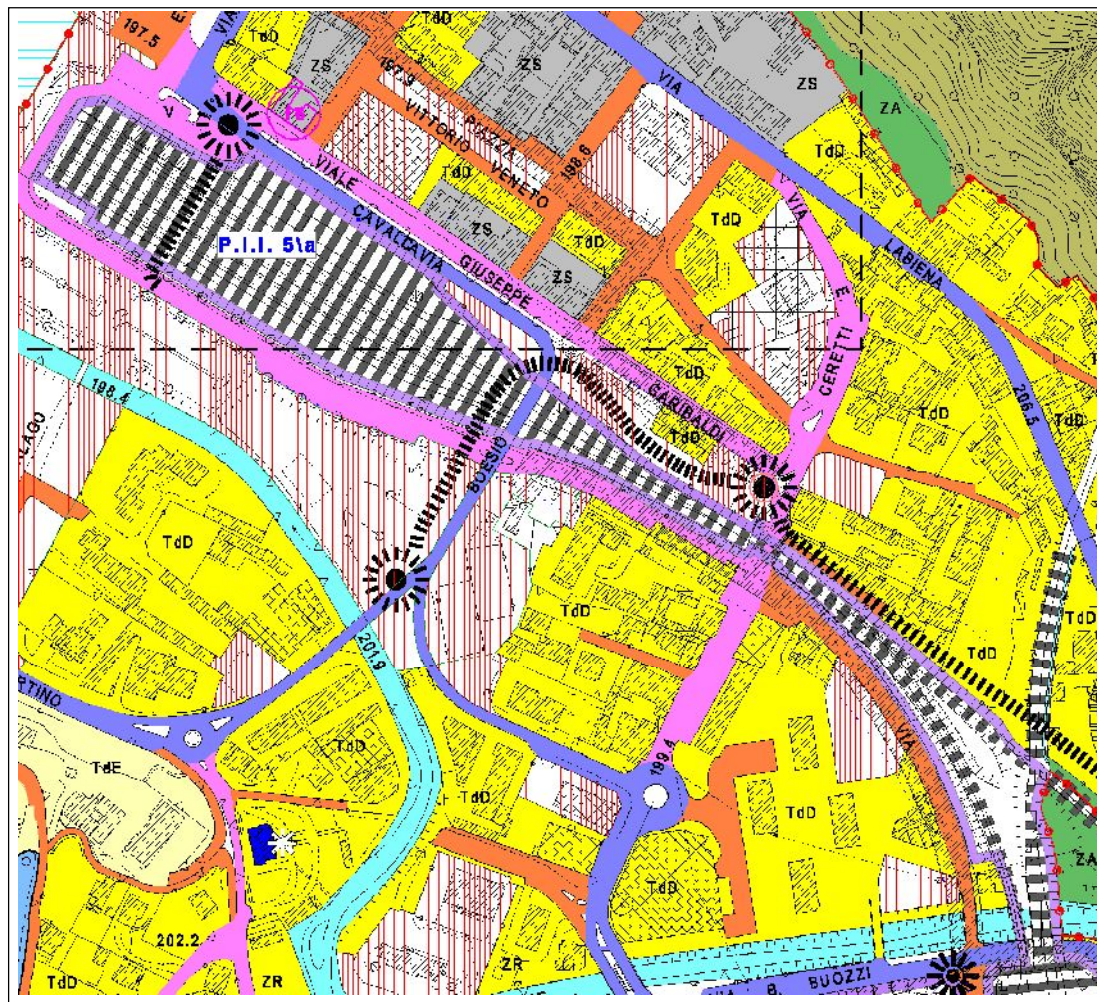


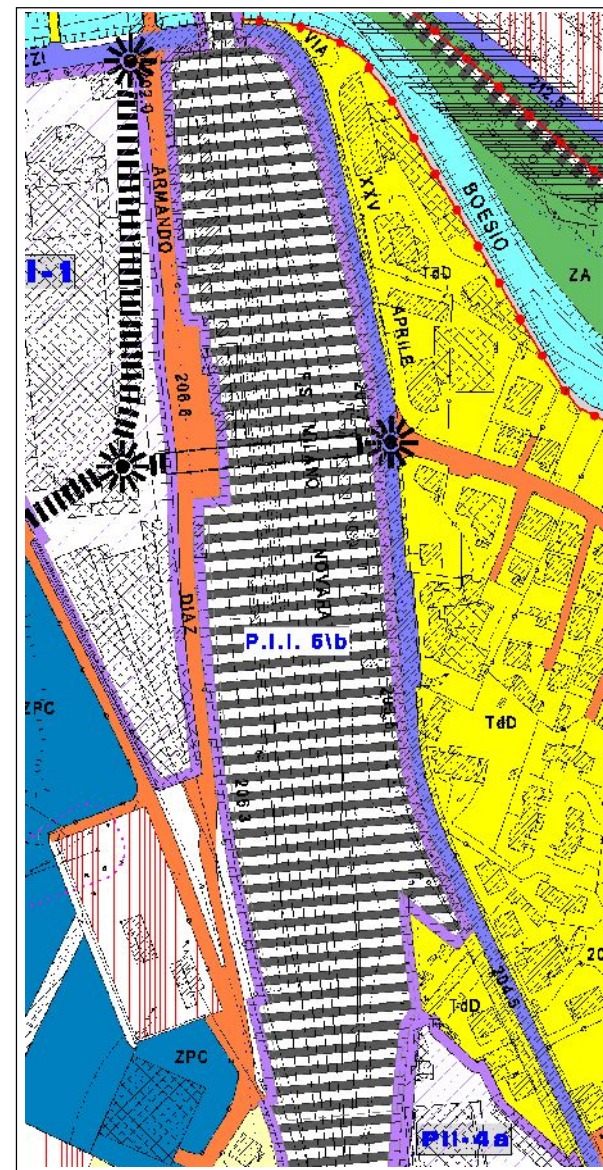
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI



Estratto previsione di Piano 1:2000



P.G.T.  
2012  
Laveno  
Mombello (VA)

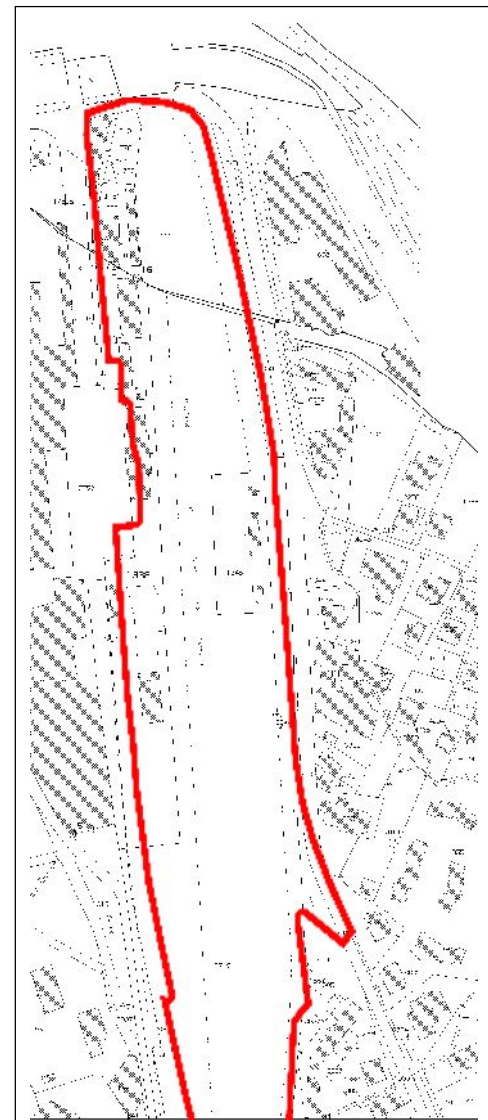
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI



Estratto mappa 1:2000



# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI



Identificazione Ortofotografica

P.G.T.  
2012  
Laveno  
Mombello (VA)

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE    | <p>Zone di interscambio ferroviario sede delle Ferrovie Nord Milano e delle Ferrovie dello Stato..</p> <p>La loro collocazione da sempre crea un vincolo particolare alla viabilità ed all'espansione del Comune, limitando l'accessibilità , in particolare a causa della presenza dei passaggi a livello a margine e nel centro del paese.</p> <p>Le soluzioni viabilistiche previste del nuovo PGT sono essenzialmente rivolte a dare una soluzione definitiva al problema della presenza dei passaggi a livello considerando inoltre la possibilità di riconversione di alcune infrastrutture nell'ottica della modificata valenza territoriale che oggi hanno le ferrovie nello sviluppo della nostra società.</p> <p>→ Il comparto 9a (Ferrovie Nord Milano) sarà interessato dalla costruzione del nuovo tracciato stradale della SP1, ed in virtù di questo dovrà essere rivista anche la problematica del parcheggio comunale posto verso la via Garibaldi.</p> <p>Gli edifici esistenti da anni ormai in disuso potranno essere riconvertiti in attività di servizio, commerciali, culturali.</p> <p>→ il comparto 9b sarà interessato, con il comparto PII1, da una nuova viabilità sovra-comunale che prevederà un tunnel sottostante e la modifica del tracciato della SP32 in modo tale da superare l'ostacolo dei Tre Ponti e garantire così la mobilità dei mezzi pesanti verso la cartiera Merati senza più difficoltà. Su questo nuovo asse stradale, una volta completato il collegamento del tunnel sotto la collina di san Biagio a Cittiglio, sarà indirizzato tutto il futuro traffico in uscita ed in entrata da Laveno, e da Cerro.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA                         | <p>-comparto 9a mq. 26.853</p> <p>-comparto 9b mq. 50.851</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Indice Fondiari Previsti                       | <p>Esistente</p> <p>→ Nel comparto 9a qualora venisse approvato un progetto di arretramento dei binari esistenti e della stazione, in modo tale da garantire la realizzazione di un nuovo asse viario come indicato nel PGT, sull'area liberata dai binari potrà essere localizzata una volumetria una tantum a destinazione ricettiva-turistica per il 40%, a destinazione di servizio-commerciale per il 20%, a destinazione pubblica per il 15%, a destinazione residenziale per il 15%. Detta volumetria sarà definita attraverso un conteggio da formularsi sulla base dei conti economici da sostenersi per l'arretramento dei binari e lo spostamento della stazione ed i benefit a vantaggio del Comune in termini di viabilità ed area a standard recuperata. Il tutto dovrà essere previsto con un Progetto Attuativo da convenzionarsi.</p> <p>.Altezza massime e superficie coperta saranno definiti nel progetto attuativo.</p> <p>Potrà essere prevista la realizzazione di un autosilos per parcheggio auto sul sedime comunale posto a margine, previa adeguata convenzione dove almeno il 30% dei parcheggi realizzati saranno gestiti direttamente dal comune di Laveno Mombello. Detta struttura sarà realizzata in deroga agli indici urbanistici previsti.</p> <p>→ Nel comparto 9b gli edifici esistenti non facenti parte della proprietà FRI potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento una tantum per esigenze igienico sanitarie in ragione di un aumento max del 20% del volume esistente. I parcheggi mancanti potranno essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche</p> <p>Il comparto stazione Ferrovie dello Stato potrà essere oggetto di riconversione nella destinazione d'uso , ma sempre a carattere pubblico, attraverso un progetto di riqualificazione che preveda anche l' aumento sino al 50% della volumetria esistente, previo il mantenimento dell' aspetto architettonico esistente.</p> <p><u>Norma transitoria:</u> onde evitare il degrado degli edifici dismessi, sino all'approvazione del P.P.I. i fabbricati esistenti non utilizzati per le attività ferroviarie, e le relative aree pertinenziali, potranno essere oggetto di ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, attraverso un Progetto Convenzionato a norma dell'art 49 dell' Apparato Normativo del presente PGT, dove venga prevalentemente individuata la funzionalità pubblica dei nuovi interventi, senza aumenti di volumetrie , eventualmente prevedendo la riqualificazione architettonica –urbanistica dei comparti in disuso.</p> |
| Limiti Edificatori                             | Da definirsi con il progetto attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vincoli                                        | Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" in convenzione per una validità di almeno 20 anni per le strutture ivi previste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Indicazioni progettuali                        | → Comparto 9: L'edificio sede della stazione FNM di pregevole aspetto architettonico dovrà essere mantenuto tale ristrutturandolo intemamente ed integrandolo eventualmente nella nuova struttura progettuale. Il sedime dell'attuale sede stradale di via Gaggero fronteggiante l'area dei binari , quando questi verranno dismessi, dovrà essere recuperata a vantaggio pubblico quale standard qualificato e sostituito con il nuovo tracciato stradale tramite permuta convenzionata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Benefit del Comune e perequazione              | I diritti edificatori saranno compensati con le nuove opere pubbliche e di pubblico interesse previste al punto seguente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Opere Pubbliche da realizzarsi in perequazione | <p>→ comparto 9a: Autosilos per parcheggio pubblico, nuovo tracciato stradale, sala teatrale, uffici a destinazione pubblica. Il valore di dette opere non dovrà essere inferiore ai diritti edificatori stimati secondo i valori stabiliti da apposita delibera. I volumi afferenti le opere pubbliche a compensazione non saranno conteggiati nei limiti volumetrici sopra riportati.</p> <p>→ comparto 9b: monetizzazione dei diritti edificatori come per il comparto 9a o partecipazione alla costruzione del tunnel per la nuova viabilità della SP32 per una quota non minore del valore come sopra stimato.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |