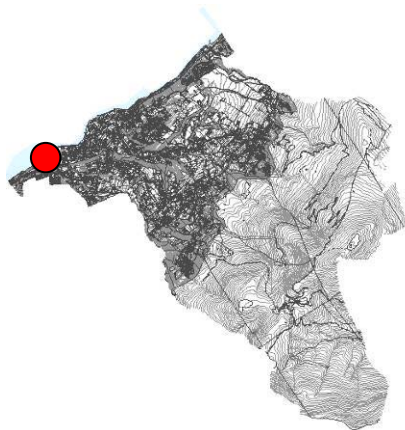


Inquadramento territoriale

via Lucchini; Via Roma

**Obiettivi dell'intervento**

Attuare un Piano Esecutivo già previsto nel previgente PRG e riqualificare l'area dell'ex vetreria attualmente dismessa. Realizzazione di un percorso pedonale lungo via Lucchini di collegamento con la stazione ferroviaria.

Indici urbanistici e dati progettuali

Superficie indicativa ambito	St	mq	27.268
Indice	It minimo	mq/mq	0,20
	It massimo	mq/mq	0,30
Parametri di edificabilità	Rc	<=	50%
	H _{max} residenza	<=	10,00 m
	H _{max} cantieristica	<=	12,00 m
	H _{max} turistico/ricettivo	<=	12,00 m
	Rp	>=	30%
Slp indicativa	Slp minima	mq	5.454
	Slp massima	mq	8.180
Destinazioni d'uso ammesse	residenza		max 70%
	attività cantieristica		max 50%
	turistico ricettivo		min 5%

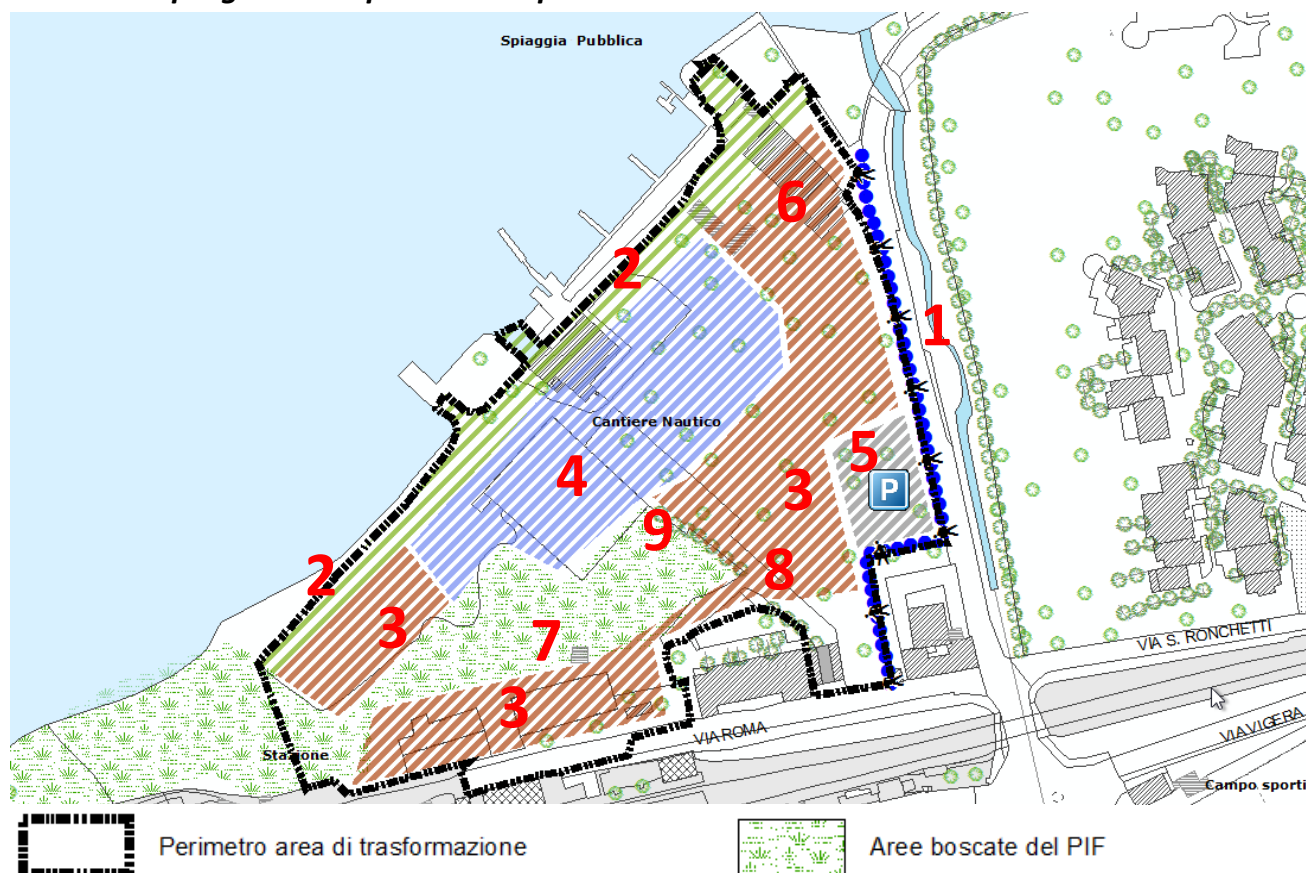
Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata preceduto da un **Piano di Inquadramento di iniziativa pubblica** che determini:

- prescrizioni e direttive per la tutela degli aspetti paesistico ambientali;
- criteri per la valorizzazione del parco esistente;
- modalità per la fruizione pubblica dell'area;
- modalità di intervento per il recupero degli edifici di pregio esistenti.

Ulteriori indicazioni

La volumetria prevista all'interno dell'ambito di trasformazione è da intendersi comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

Indicazioni progettuali e prescrizioni particolari

1. Realizzazione di nuovo marciapiede lungo via Lucchini di collegamento con la stazione ferroviaria di via Roma, opera da considerarsi aggiuntiva rispetto agli oneri e alle cessioni previste dalla normativa del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

2. Area lungolago da destinare a verde pubblico per la realizzazione di percorso ciclopedonale.

3. Area di possibile concentrazione edilizia residenziale e relative aree a servizi.

4. Area per attività cantieristiche e relative aree a servizi

5.  Area preferenziale per realizzazione di parcheggio pubblico.

6. Edificio di interesse architettonico da tutelare.

7. Area di particolare attenzione per la presenza di aree boscate individuate all'interno del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese

8. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico.

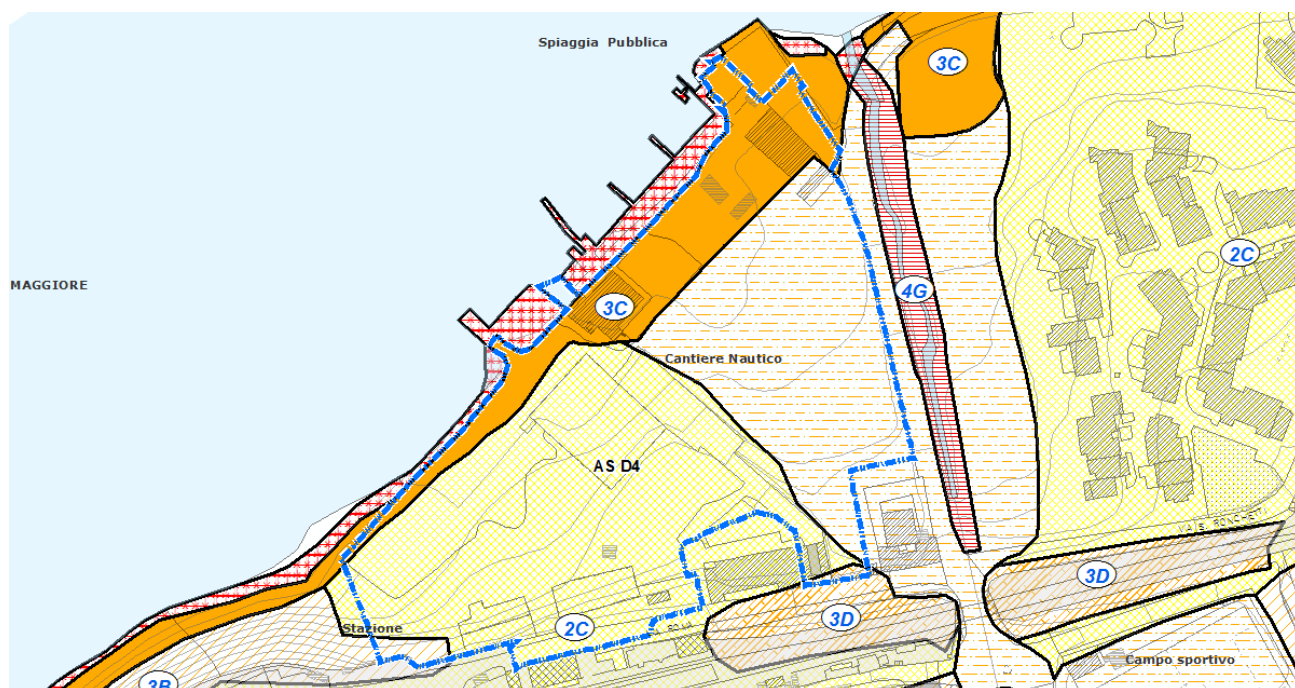
In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica A (ovvero con un consumo inferiore a 30 Kwh/mq annuo).

9. L'ambito ricade in aree di rischio archeologico come da documentazione Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. Pertanto si applica quanto previsto all'articolo 61 delle Norme del Piano delle Regole.

10. Data la particolare delicatezza dei luoghi dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, in fase di pianificazione attuativa sarà necessario porre particolare attenzione alla disposizione planivolumetrica al fine di limitare l'impatto visivo e conservare la valenza paesaggistica dei luoghi.

11. Per quanto riguarda le prescrizioni relative a viabilità, caratterizzazione dei suoli, classificazione acustica degli interventi e per le indicazioni puntuali di carattere ambientale si rimanda alla PARTE II del presente documento.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità
 (rif. Tavola 9 Carta delle fattibilità delle azioni di Piano)



Legenda:

CLASSE	FATTIBILITA'
2A	Fattibilità con modeste limitazioni
2B	
2C	

3A	Fattibilità con consistenti limitazioni
3B	
3C	
3D	
3E	

4A	Fattibilità con gravi limitazioni
4B	
4C	
4D	
4E	
4F	
4G	
4H	

Per i caratteri distintivi di ogni singola classe e le relative prescrizioni e indicazioni si rimanda alla normativa geologica di cui alla Relazione dello studio geologico (Parte II - Norme Geologiche di Piano) e alle Norme del Piano delle Regole (TITOLO VI - Norme geologiche di Piano).

Prescrizioni relative alla viabilità

Preventivamente all'approvazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, dovrà essere prodotta un'analisi della viabilità che verrà svolta partendo dalle criticità che verranno dettagliate dall'Amministrazione Comunale per ogni specifico intervento. In particolare dovrà essere prodotto uno studio circa le condizioni di accessibilità alla SP 31 per quanto riguarda gli ambiti TR5 e TR3 e alla SP 69 per quanto riguarda gli ambiti TR1 e ASD4, con lo scopo di limitare i nuovi accessi sulle suddette strade provinciali. Tale studio dovrà tenere in considerazione quanto previsto dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 16.04.2013.

Prescrizioni relative alla caratterizzazione dei suoli

Preventivamente all'approvazione di Piani Attuativi relativamente alle aree PR1 e TR1 dovranno essere svolte le opportune verifiche circa la salubrità dei suoli per individuare eventuali fonti di inquinamento.

Prescrizioni relative alla classificazione acustica degli interventi

Gli ambiti TR1, TR3 e TR5 sono localizzati all'interno di fasce di pertinenza acustica stradale delle SP69 e SP31. L'ambito TR1 è localizzato all'interno della fascia di pertinenza acustica della linea ferroviaria Novara-Luino. Preventivamente all'approvazione dei Piani Attuativi di questi ambiti dovrà essere effettuata una valutazione di impatto acustico, senza trascurare gli effetti dovuti alle vibrazioni e alla presenza di campi elettromagnetici, come previsto dall'art. 10 comma 7 delle norme del Documento di Piano.

Prescrizioni di carattere ambientale relative agli ambiti di trasformazione

La valutazione generale degli ambiti di trasformazione e degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi, è contenuta all'interno del capitolo 6.1.1 del Rapporto Ambientale. Di seguito si riportano indicazioni puntuali relative agli specifici ambiti atte a ridurre le pressioni generate dalle trasformazioni.

ASD4

Area ex vetreria

Porto

1. Data l'eterogeneità dell'intervento e la delicata posizione in termini paesaggistici e di accessibilità, sarebbe opportuno che, anche se prevista la trasformazione per parti, fosse prevista la stesura di un masterplan o di un progetto di massima che possa fornire una guida unitaria nel momento dell'attivazione delle singole operazioni di intervento.
2. Il Piano Attuativo dovrebbe tenere in adeguata considerazione la presenza dell'elemento di primo livello della RER e rapportarsi ad esso.
3. L'accesso all'area dovrebbe essere predisposto evitando di creare criticità al traffico transitante su viale Lucchini che costituisce anche l'accesso principale al comune.
4. Il progetto d'insieme dovrebbe considerare al massimo grado le presenze vegetazionali all'interno dell'ambito valutando attentamente lo stato e l'opportunità della loro conservazione e, eventualmente, la possibilità di attuare forme di compensazione nel caso siano necessari interventi di taglio.
5. La disposizione delle singole funzioni all'interno dell'ambito deve considerare anche gli eventuali elementi di incompatibilità (acustica, luminosa, emissiva...) che vanno preventivamente individuati e per i quali devono essere previsti gli opportuni interventi di mitigazione.
6. La disposizione dei volumi internamente all'area deve tenere in massima considerazione la presenza del lago e l'opportunità di creare un dialogo tra questo e l'area della stazione ferroviaria.
7. Dovrebbe essere garantita la massima comunicazione tra spazi aperti e spazi costruiti limitando la presenza delle recinzioni ai luoghi dove debba essere garantita la sicurezza per i residenti.