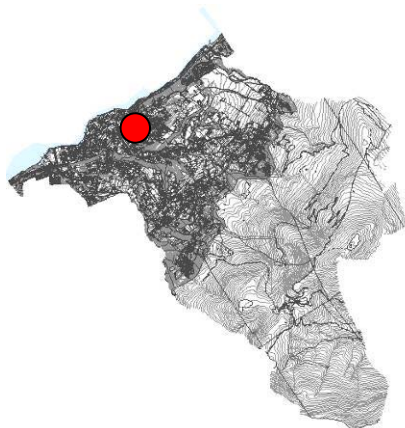


Inquadramento territoriale

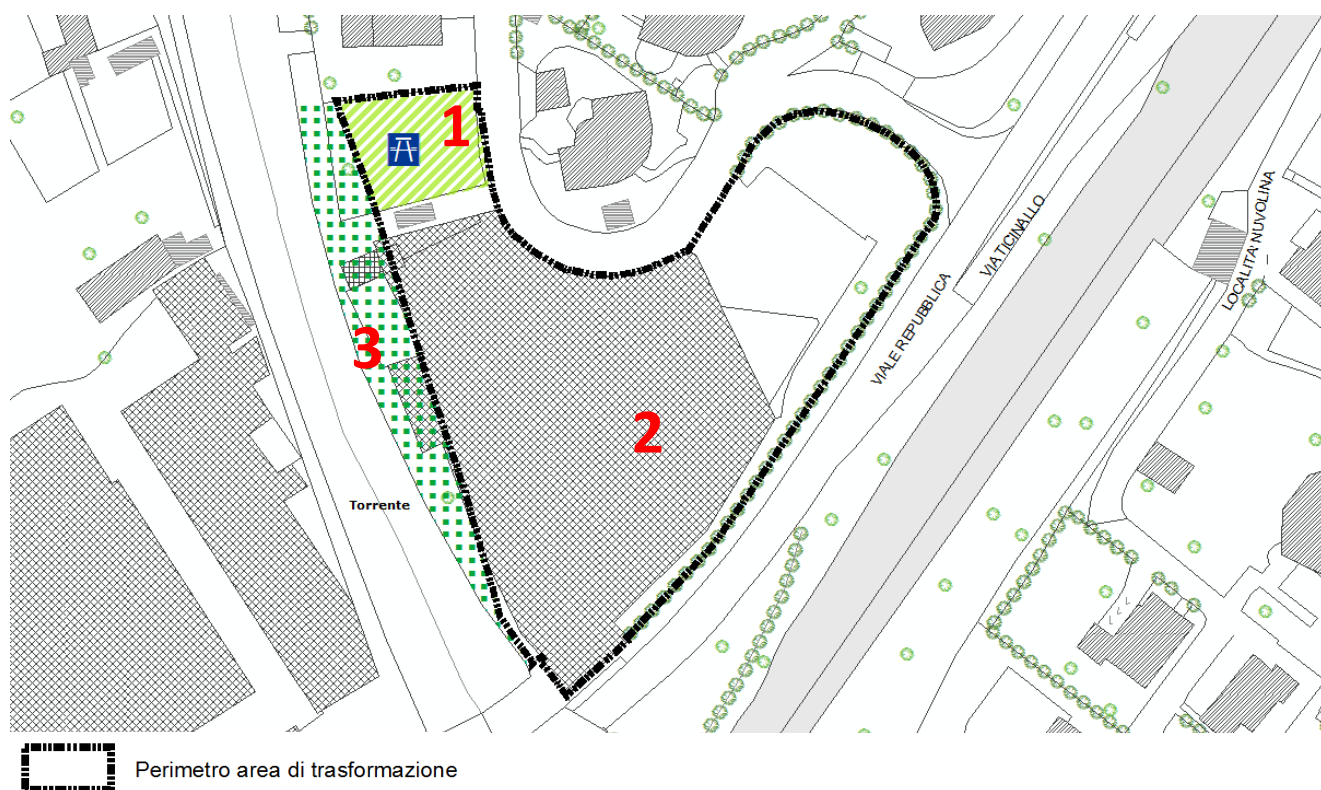
viale Repubblica

**Obiettivi dell'intervento**

Riqualificare e recuperare un'area industriale attualmente in dismissione in coerenza con il contesto residenziale e le politiche di trasformazione in fase di attuazione nelle aree adiacenti. (area ASB5)

Indici urbanistici e dati progettuali

Superficie indicativa ambito	St	mq	4.187
Indice	It minimo	mq/mq	0,20
	It massimo	mq/mq	0,30
Parametri di edificabilità	Rc	<=	50%
	H max	<=	8,50 m (2 piani fuori terra)
	Rp	>=	30%
Slp indicativa	Slp minima	mq	837
	Slp massima	mq	1.256
Destinazioni d'uso ammesse	residenza		
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata		

Indicazioni progettuali e prescrizioni particolari

1. Area da destinare a verde pubblico.

2. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eli termico.

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

3. Area in fascia *ca3* del Piano di Assetto Idrogeologico PAI (Classe 4G di fattibilità geologica) che è stata destinata a Verde Privato.

4. Possibili integrazioni progettuali da attuarsi in sede di negoziazione come previsto dall'articolo 9 dalle norme del Documento di Piano:

4.a. E' possibile un aumento di volumetria fino a un massimo di 6.000 mc totali qualora il Piano Attuativo preveda i seguenti parametri prestazionali:

- inserimento ambientale che consenta di mantenere inalterati i coni visuali attualmente esistenti;
- miglioramento del sistema ambientale esistente attraverso specifici interventi da attuarsi con sistemazioni a verde estesi anche nell'immediato intorno urbano.

Il rapporto tra *It* minimo e *It* massimo rimarrà proporzionalmente inalterato.

4.b. Altezza massima degli edifici:

- è possibile proporre ipotesi alternative relativamente all'altezza che dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione del Paesaggio.

4.c. In alternativa alle indicazioni progettuali della presente scheda è possibile riutilizzare tutta la

volumetria esistente, con cambio di destinazione d'uso in residenziale, nel caso in cui l'edificio venga mantenuto nella sua forma originaria come memoria storica di architettura industriale del luogo.

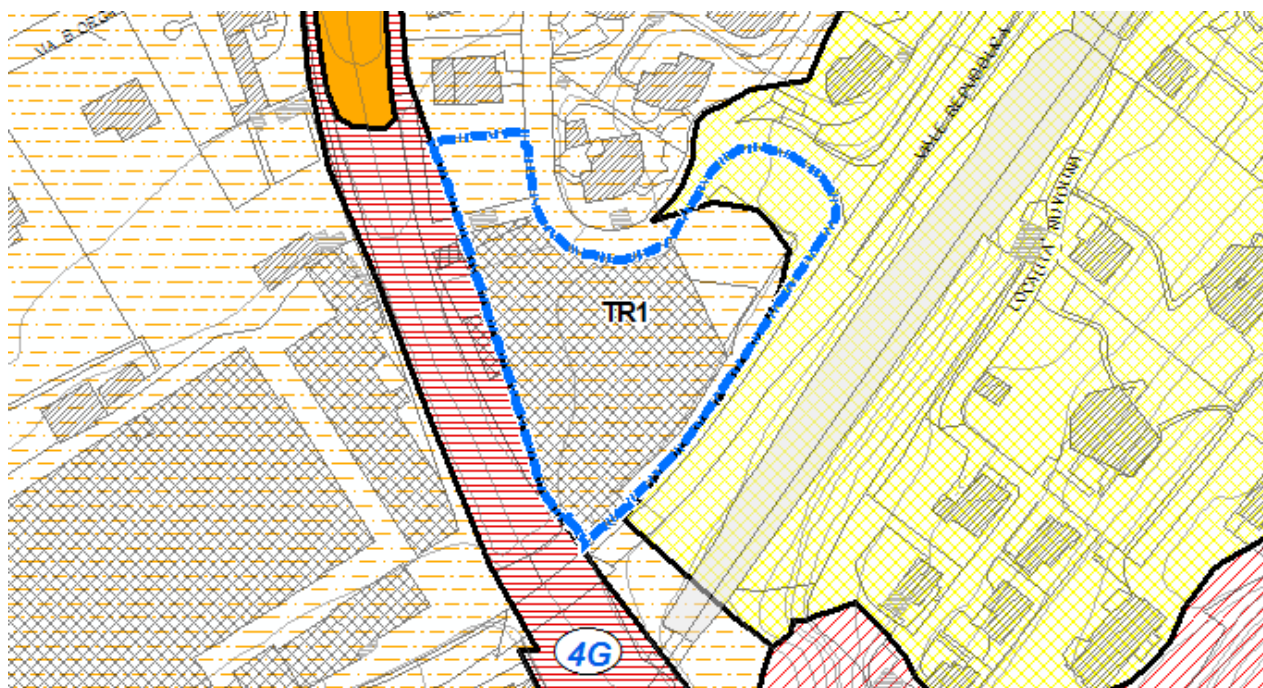
Il rapporto tra It minimo e It massimo rimarrà proporzionalmente inalterato.

4.d. A seguito del recepimento della prescrizione provinciale circa lo stralcio dal Piano Attuativo delle aree in fascia Ca3 del PAI, è stata modificata la perimetrazione del Piano Attuativo individuando per le aree sopra menzionate la destinazione a Verde privato di cui all'art. 35 delle norme del Piano delle Regole.

Di tale area si dovrà tenere conto in sede di redazione del Piano Attuativo integrandola, pur in ragione delle sue limitazioni operative, all'interno del comparto. E' quindi possibile che essa assuma una destinazione pubblica ma non è consentito che su di essa venga calcolata alcuna volumetria neanche in forma teorica.

5. 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.

TR1

Area residenziale - Ex Mimec-INCA

Porto

1. Il progetto di intervento dovrà tenere in particolare considerazione le peculiarità di carattere geologico e paesistico emergenti dall'analisi dei vincoli e delle classi di fattibilità nelle quali ricade l'ambito.
2. Le mitigazioni di carattere ambientale dovrebbero concentrarsi sulla fascia occidentale dell'ambito in corrispondenza con il corso del torrente Muceno e dovrebbero includere anche il lato sud che confina con il viale Repubblica.
3. L'area fondiaria dovrebbe essere localizzata il più vicino possibile al comparto residenziale che si estende a nord-est.
4. Sarebbe opportuno ridurre al minimo le recinzioni attorno alle nuove strutture riducendone la presenza in funzione di una minima garanzia di sicurezza per i futuri residenti e rendendo invece permeabile l'accesso all'area del torrente.