

ATR 05 – PL RESIDENZIALE VIA VANONI OVEST



AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

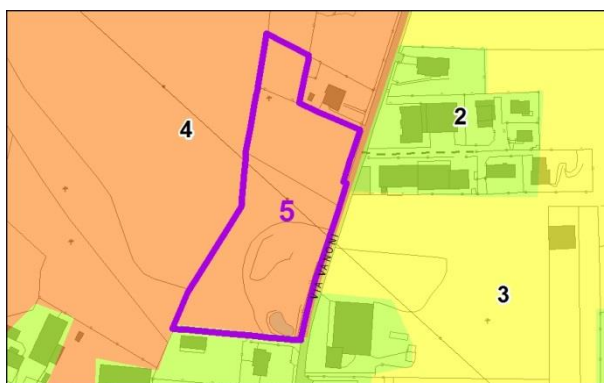
- Ambito di trasformazione residenziale da attuarsi come PDCC
- Ambito di trasformazione residenziale
- Ambito di trasformazione produttivo
- Ambito di rigenerazione urbana
- Area multifunzionale
- Verde privato e spazi aperti
- Verde pubblico

- Aiuole e spartitraffico
- Area stradale
- Area di concentrazione edificatoria residenziale
- Area di concentrazione edificatoria produttiva
- Parcheggi
- Sosta autobus
- Marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- Accessi
- Alberature
- Allineamento fabbricati
- Suddivisione lotti

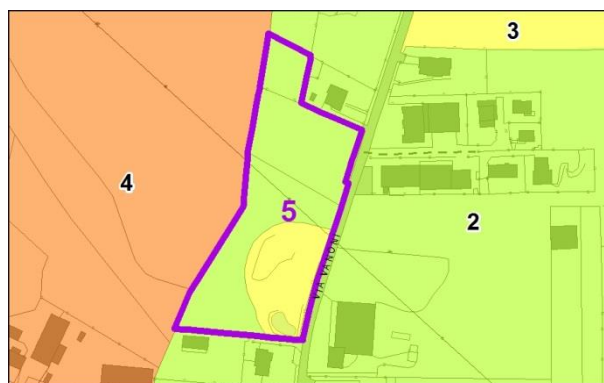
Superficie territoriale	12.015,70	mq	
Strumento attuativo:	Piano di lottizzazione (PL)		
Cessione	30% della St		
U _{tp}	0,28	mq/mq	Pari a mq 3.364,40 di SLP
U _{tmax}	0,40	mq/mq	Pari a mq 4.806,28 di SLP
H _E	10,50	m	

H _F	9,00	m	
D _s	5,0 m	m	
D _c	5,0 m	m	
Destinazione Principale	Residenziale		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale		

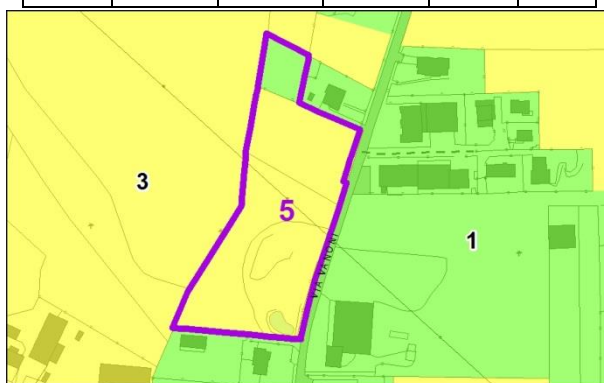
ATR 05 - Propensione alla trasformazione dei suoli



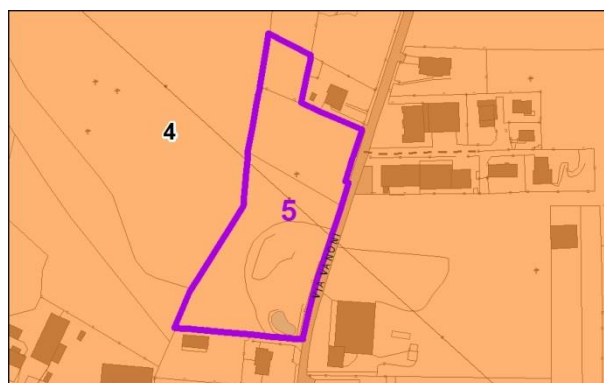
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	1,75%	0,00%	98,25%	0,00%	3,96



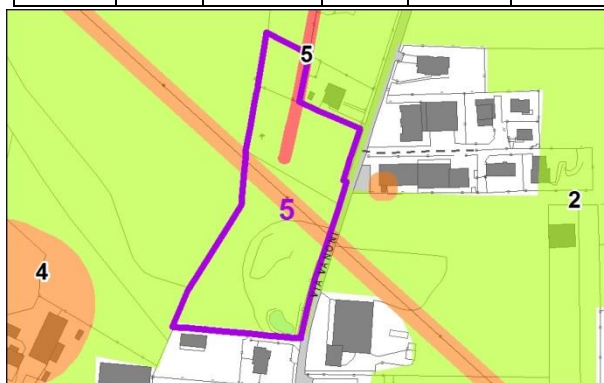
Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,11%	99,40%	0,49%	0,00%	3,00



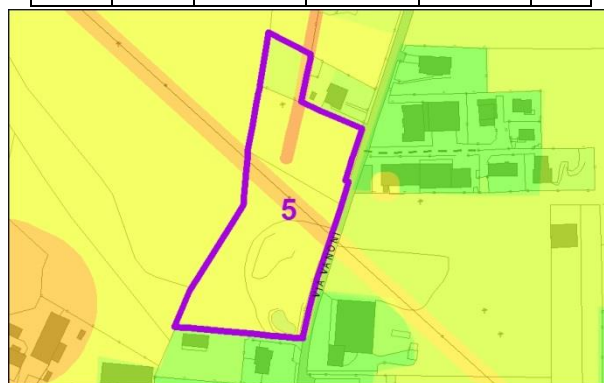
Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
8,77%	0,00%	91,23%	0,00%	0,00%	2,82



Classe di sensibilità agronomica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00



Grado di incidenza dei vincoli					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	85,06%	0,00%	8,69%	4,49%	2,27



Grado di trasformabilità pesato: 2,83

Dall'analisi eseguita mediante GIS del grado di trasformabilità dei suoli appare come non si ravvisino particolari criticità all'attuazione dell'ambito.

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un'area che il previgente PRG destinava a funzioni miste (edificabilità e servizi) con intervento edilizio diretto.

L'obiettivo del PGT è quello di rafforzare l'asse urbano residenziale di via Vanoni, con particolare riferimento allo spazio pubblico, e definire puntualmente la transizione tra l'urbanizzato ed il sistema agricolo ad ovest. Sarebbe opportuno che la sua attuazione sia coordinata, dal punto di vista dell'assetto del fronte strada, con quella dell'ATR 6.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ♦ L'intervento deve concorrere alla costruzione di uno spazio pubblico di elevata qualità che connoti l'asse di via Vanoni. E' opportuno che al marciapiede già realizzato si affianchi una fascia di cessione lungo la via da destinare in parte al parcheggio dei veicoli ed in misura superiore alla costruzione di un sistema verde lineare, dotato di alberature e spazi attrezzati.

Figura 6: l'ambito d'intervento



Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

L'ambito deve costituirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo ad ovest, in direzione del comune di Sorico e della Riserva del Pian di Spagna; particolare attenzione andrà riservata al verde privato che dovrà fungere da raccordo con gli ambiti agricoli limitrofi e, contestualmente, svolgere una funzione ecologica. Altro tema fondante nella progettazione del PA è quello del fronte di via Vanoni, che deve essere progettato con elevati standard di qualità e nel rispetto delle indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale al fine di costruire uno spazio pubblico percepito come organico e qualitativamente eccellente.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ Data la distanza da potenziali forme di disturbo, non risulta necessaria la redazione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L. 447/95).

Note VAS ATR_05

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale si trova ai margini di altre destinazioni residenziali e costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto agricolo. Nella nuova area dovrà essere limitato il disturbo alle aree agricole a ovest; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, evitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Valutare la possibilità di procedere all'interramento dell'elettrodotto di media tensione.

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento, o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali sono agevolmente collegabili alle reti acquedottistiche, fognarie e depurative e tecnologiche del Comune.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei

corsi d'acqua esistenti; esse dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere un'attenta definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi.

Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo della piana alluvionale che si raccorda verso ovest con il comune di Sorico e l'alto Lario. Per questo l'edificazione dovrà concentrarsi verso la via Vanoni lasciando la porzione ovest a verde privato. Particolare cura andrà riservata nel raccordare le aree a giardino e la campagna circostante.

Rifiuti

L'ATR residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale attivando contestualmente la raccolta differenziata (peraltro la via Vanoni risulta già servita).