



COMUNE DI EUPILIO

Provincia di Como

Il Piano

di governo del territorio

VARIANTE n. 2

IL TECNICO
Ing. Alberto Invernizzi

IL SINDACO
Alessandro Spinelli

*SCHEDA AMBITI DI
RIGENERAZIONE E RECUPERO*

DP_c

AR 01

Viale combattenti

Inquadramento e obiettivi



L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto.

In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche, terziarie, negozi e residenze.

Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando la presenza ambientale del Lago del Segrino.

Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione

Indici e parametri urbanistici

ST	2745 mq.
SCOP	500 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	500 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato area in cessione 7 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo: quantitativo minimo obbligatorio 25% della SL in progetto

Non Ammesse:

- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

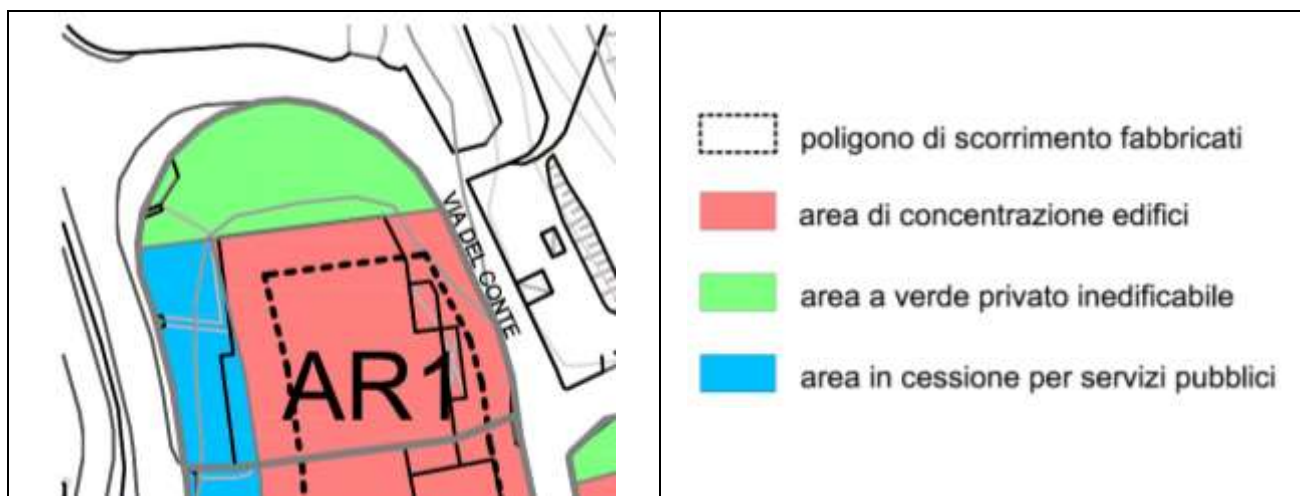
Vincoli Prescrizioni

- Area minima prevista in cessione mq. 450

- Allargamento via Del Conte

- In questi ambiti dovranno essere presentati progetti definitivi con adeguata scala di dettaglio da assoggettare a specifico studio per la Valutazione di Incidenza con valutazione in dettaglio del carico antropico cumulativo e dei possibili disturbi per gli habitat e per le specie di interesse comunitario presenti nella porzione meridionale del Sito, corredati da relazione dettagliata degli interventi di trasformazione da attuare negli ambiti suindicati oggetto di riqualificazione. Particolare cura, con progetto specifico di dettaglio, dovrà essere posta nello studio delle alberature e delle essenze che dovranno prevedere un loro attento inserimento e congiungimento ambientale e paesaggistico con le preesistenze del Sito, con particolari quinte di mitigazione degli edifici e dei parcheggi. Si prescrive inoltre uno studio dettagliato da approvare dall'Ente Parco per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e di quelle fognarie, che non dovranno in alcun modo permettere sversamenti e contaminazione delle aree lacustri e della delicata rete delle vallette esistenti nelle Frazioni di Mariaga e Carella. L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Proposta progettuale





AR 02

Viale Combattenti - Via del Conte

Inquadramento e obiettivi



L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto.

In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche, terziarie, negozi e residenze.

Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando la presenza ambientale del Lago del Segrino.

Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione

Indici e parametri urbanistici

ST	2471 mq.
SCOP	500 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	500 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato area in cessione 7 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo: quantitativo minimo obbligatorio 25% della SL in progetto

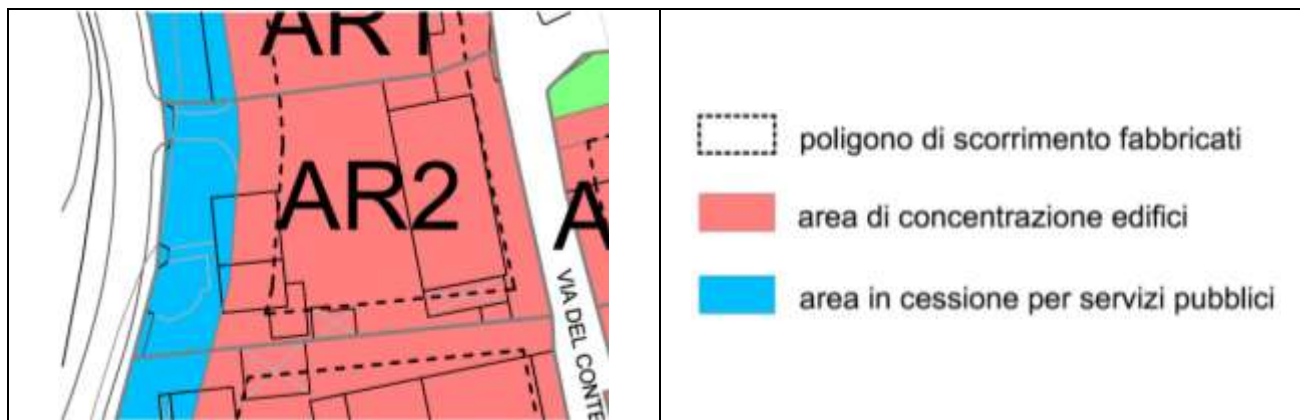
Non Ammesse:

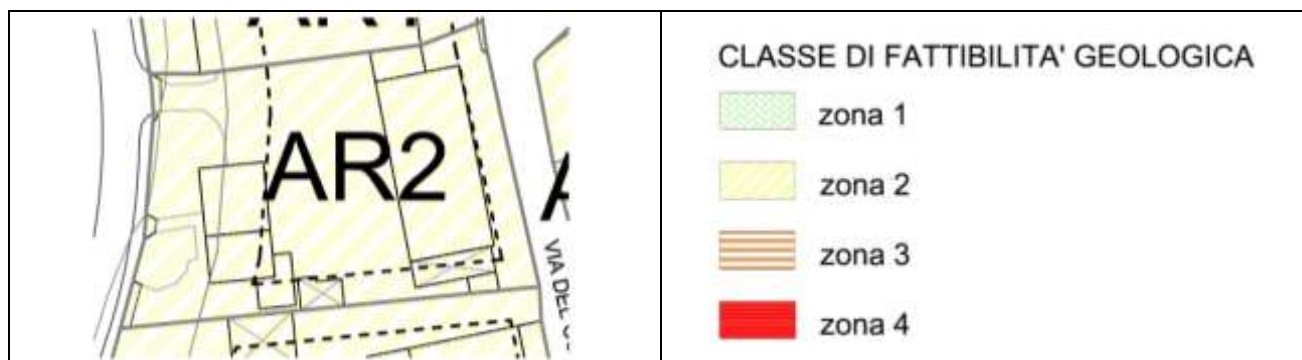
- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

Vincoli Prescrizioni

- Area minima prevista in cessione mq. 500
- Realizzare una fascia a verde verso il lago
- In questi ambiti dovranno essere presentati progetti definitivi con adeguata scala di dettaglio da assoggettare a specifico studio per la Valutazione di Incidenza con valutazione in dettaglio del carico antropico cumulativo e dei possibili disturbi per gli habitat e per le specie di interesse comunitario presenti nella porzione meridionale del Sito, corredati da relazione dettagliata degli interventi di trasformazione da attuare negli ambiti suindicati oggetto di riqualificazione. Particolare cura, con progetto specifico di dettaglio, dovrà essere posta nello studio delle alberature e delle essenze che dovranno prevedere un loro attento inserimento e congiungimento ambientale e paesaggistico con le preesistenze del Sito, con particolari quinte di mitigazione degli edifici e dei parcheggi. Si prescrive inoltre uno studio dettagliato da approvare dall'Ente Parco per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e di quelle fognarie, che non dovranno in alcun modo permettere sversamenti e contaminazione delle aree lacustri e della delicata rete delle vallette esistenti nelle Frazioni di Mariaga e Carella. L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Proposta progettuale





AR 03

Via del Conte

Inquadramento e obiettivi



L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto.

In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche, terziarie, negozi e residenze.

Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando la presenza ambientale del Lago del Segrino e della vicinanza del vecchio nucleo

Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione

Indici e parametri urbanistici

ST	6695 mq.
SCOP	1300 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	1100 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato area in cessione 7 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo: quantitativo minimo obbligatorio 25% della SL in progetto

Non Ammesse:

- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

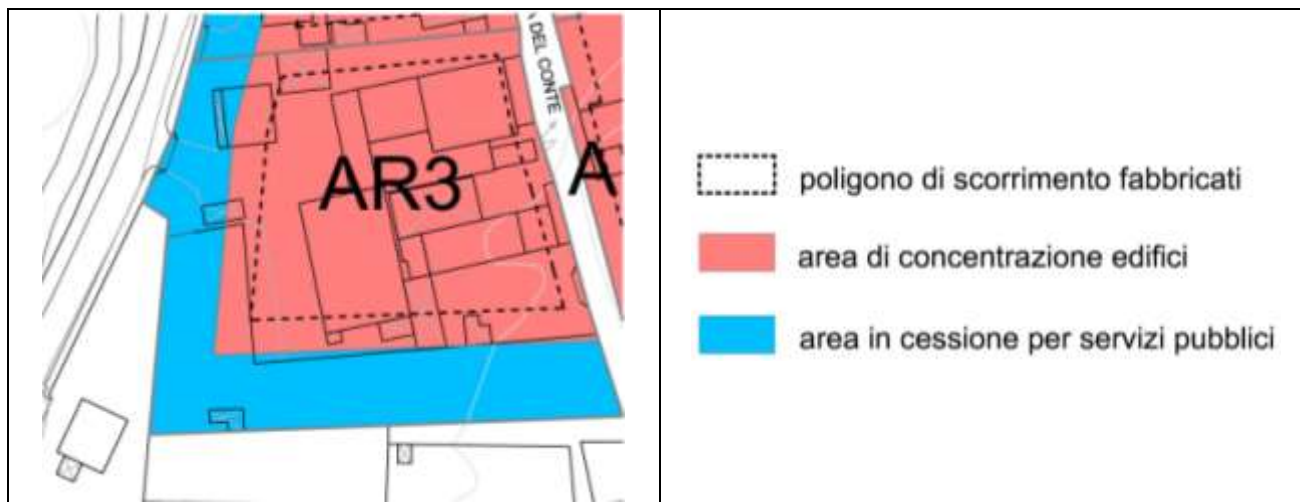
Vincoli Prescrizioni

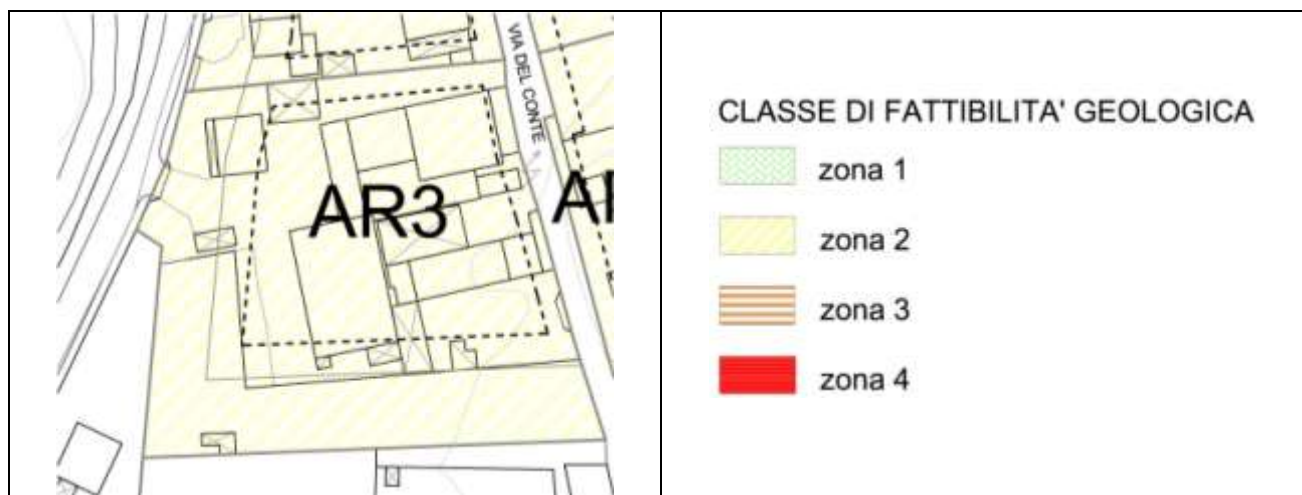
- Area minima prevista in cessione mq. 2343

- Realizzare una fascia a verde verso il lago

- In questi ambiti dovranno essere presentati progetti definitivi con adeguata scala di dettaglio da assoggettare a specifico studio per la Valutazione di Incidenza con valutazione in dettaglio del carico antropico cumulativo e dei possibili disturbi per gli habitat e per le specie di interesse comunitario presenti nella porzione meridionale del Sito, corredati da relazione dettagliata degli interventi di trasformazione da attuare negli ambiti suindicati oggetto di riqualificazione. Particolare cura, con progetto specifico di dettaglio, dovrà essere posta nello studio delle alberature e delle essenze che dovranno prevedere un loro attento inserimento e congiungimento ambientale e paesaggistico con le preesistenze del Sito, con particolari quinte di mitigazione degli edifici e dei parcheggi. Si prescrive inoltre uno studio dettagliato da approvare dall'Ente Parco per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e di quelle fognarie, che non dovranno in alcun modo permettere sversamenti e contaminazione delle aree lacustri e della delicata rete delle vallette esistenti nelle Frazioni di Mariaga e Carella. L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Proposta progettuale





AR 04

Via Cornizzolo

Inquadramento e obiettivi



L'intervento, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto.

In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche, terziarie, negozi e residenze.

Gli interventi dovranno armonizzare gli edifici e gli spazi aperti con l'ambiente circostante prevedendo caratteri morfologici, materici, costruttivi e cromatici della tradizione.

L'assetto planivolumetrico dovrà rispondere ad esigenze di valorizzazione e visibilità rispetto alle emergenze e al tessuto di valore storico culturale contestuali

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione

Indici e parametri urbanistici

ST	3580 mq.
SCOP	720 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	500 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato via Ghislanzoni e lato Sud-Ovest 10 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo

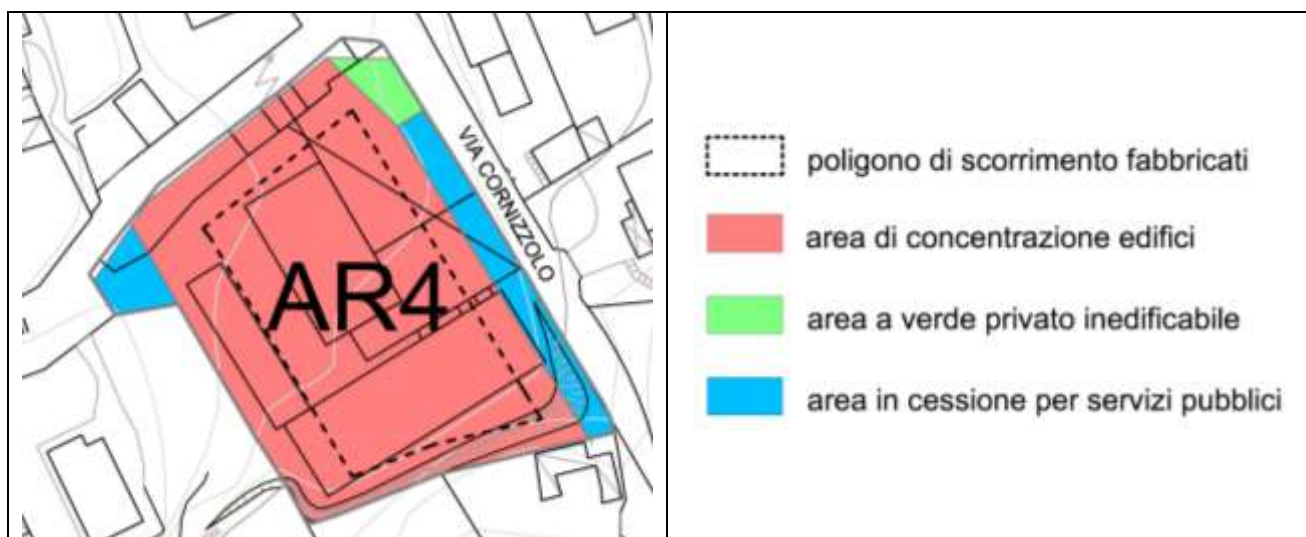
Non Ammesse:

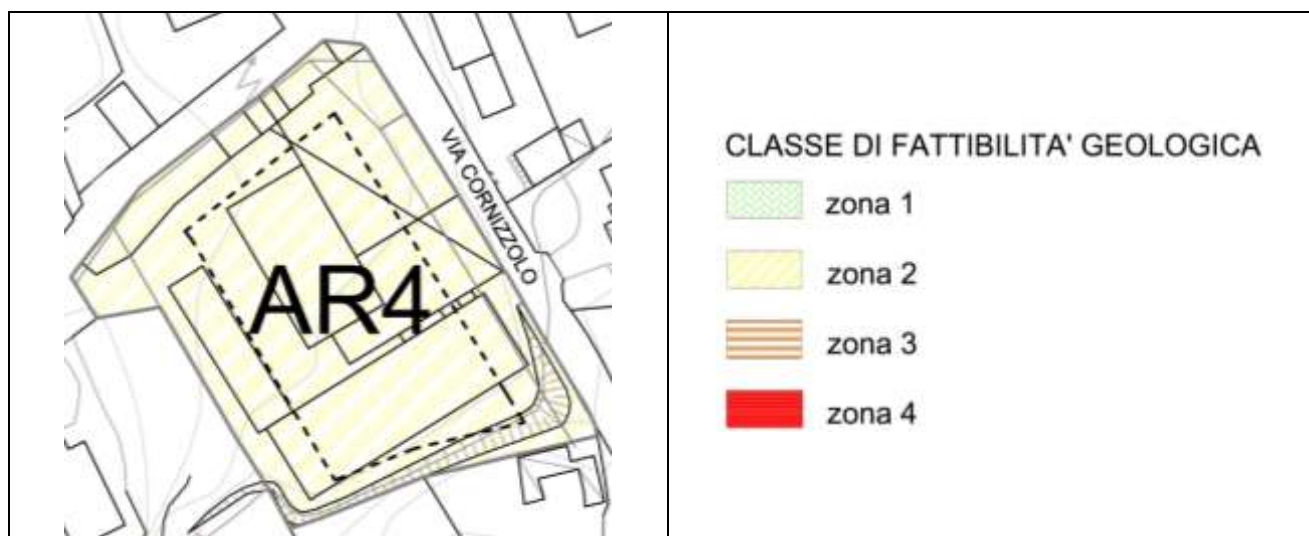
- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola
- attività elencate all'art. 94, comma 4 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Vincoli Prescrizioni

- Area minima prevista in cessione mq. 417
- Allargamento via Ghislanzoni fino al raggiungimento del calibro minimo di m. 6,50
- L'area ricade entro la zona di una sorgente captata a uso idropotabile, la progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII12693 e dovrà essere vietato l'insediamento dei centri di pericolo
- In questi ambiti dovranno essere presentati progetti definitivi con adeguata scala di dettaglio da assoggettare a specifico studio per la Valutazione di Incidenza con valutazione in dettaglio del carico antropico cumulativo e dei possibili disturbi per gli habitat e per le specie di interesse comunitario presenti nella porzione meridionale del Sito, corredati da relazione dettagliata degli interventi di trasformazione da attuare negli ambiti suindicati oggetto di riqualificazione. Particolare cura, con progetto specifico di dettaglio, dovrà essere posta nello studio delle alberature e delle essenze che dovranno prevedere un loro attento inserimento e congiungimento ambientale e paesaggistico con le preesistenze del Sito, con particolari quinte di mitigazione degli edifici e dei parcheggi. Si prescrive inoltre uno studio dettagliato da approvare dall'Ente Parco per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e di quelle fognarie, che non dovranno in alcun modo permettere sversamenti e contaminazione delle aree lacustri e della delicata rete delle vallette esistenti nelle Frazioni di Mariaga e Carella. L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Proposta progettuale





AR 05

Via Strambio

Inquadramento e obiettivi



L'ambito interessa una zona di connessione fra abitato e spazi a verde e si colloca in posizione interessante per realizzare una nuova arteria anche ciclopedonale di collegamento con Longone al Segrino e Erba. Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione

Indici e parametri urbanistici

ST	6601 mq.
SCOP	1300 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	1300 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato area verde privato 10 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo

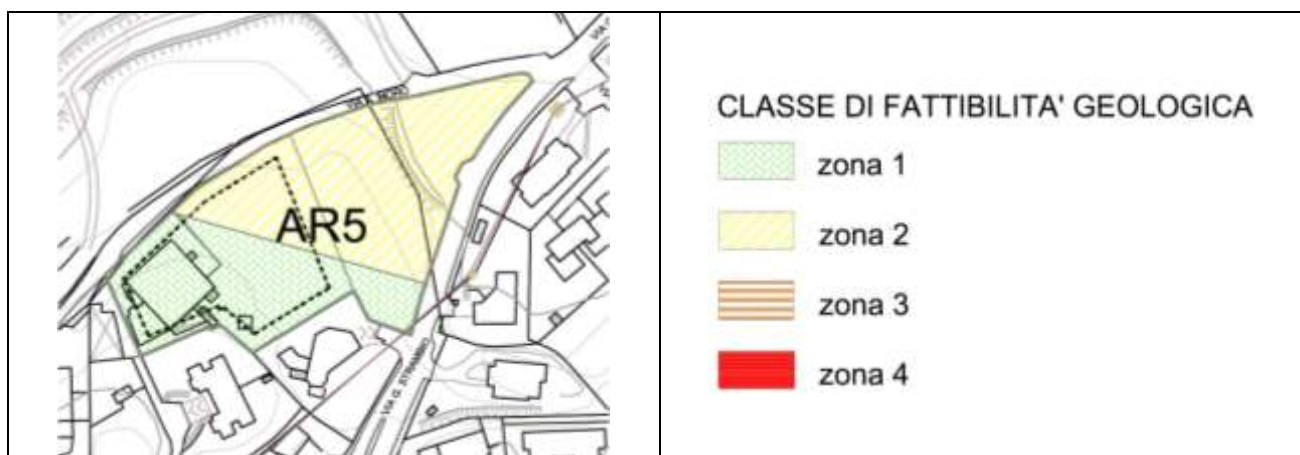
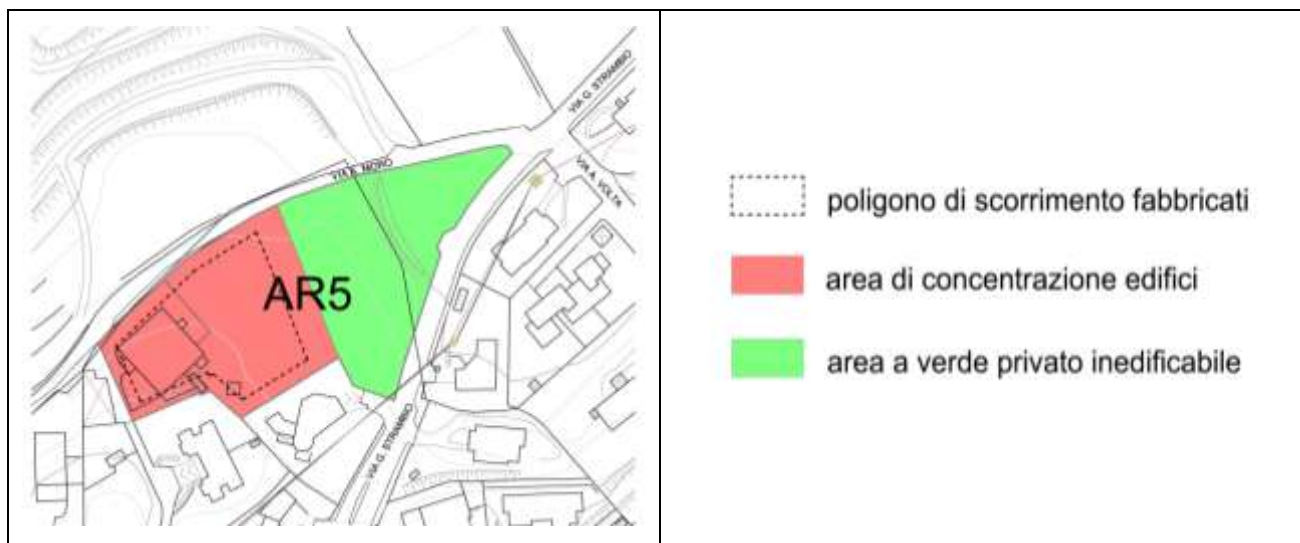
Non Ammesse:

- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

Vincoli Prescrizioni

- Area a verde privato inedificabile in cessione mq. 3175
- Allargamento tratto di via Moro interessato dall'ambito con realizzazione marciapiede da m.1,50 minimo. Nuova larghezza complessiva sede stradale m. 7,50
- Realizzazione di fascia di mitigazione a verde lungo via Strambio con presentazione progetto di sistemazione area a verde privato

Proposta progettuale



AR 06

Chalet del Segrino

Inquadramento e obiettivi



Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando la presenza ambientale del Lago del Segrino.

Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale. La zona è soggetta ad evidenti fenomeni erosivi e di caduta massi e quindi l'alto rischio che ne consegue comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del territorio. Dovrebbe essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Eventuali opere pubbliche dovranno essere valutate puntualmente.

Sull'area è presente una vecchia costruzione che può essere riadattata.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Prima di qualsiasi intervento devono essere realizzate le opere atte a ridurre la pericolosità geologica della zona. Tutte le opere dovranno poi essere soggette a valutazione ambientale.

Indici e parametri urbanistici

ST	5275 mq.
SCOP	esistente
IT	esistente
H	esistente
VA	1000 mq.
Ip	----
C	----
Dc	5 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo

Non Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

Vincoli Prescrizioni

- Area minima prevista a verde privato inedificabile mq. 2450

- Realizzare una fascia a verde verso il lago

- Realizzare le indagini e le opere necessarie per la riclassificazione geologica dell'area

- Eventuali ampliamenti, per integrare le funzioni Turistico Ricettive, dovranno essere sottoposti a Specifico studio di Valutazione di Incidenza e porre particolare cura di dettaglio nella sistemazione delle alberature e delle essenze nonché delle piantumazioni di mitigazione degli interventi, con particolare attenzione alla conformazione dei terreni e ai loro vincoli idrogeologici. Particolare cura dovrà avere lo studio dello smaltimento delle acque reflue meteoriche e fognarie, che dovranno essere preferibilmente allacciate alla esistente stazione di pompaggio della rete fognaria del Comune di Canzo.

N.B. Si richiama il rispetto dell'AZIONE RE8 contenuta nel Piano di Gestione del Sito.

Vista inoltre la presenza di un habitat di interesse comunitario (6510) si prescrive di evitare la formazione di eventuali recinzioni a maglie strette con cordoli continui, nonché l'utilizzo di illuminazioni che possano arrecare particolare disturbo, formulando apposito studio con adeguate misure di monitoraggio, tutela e conservazione degli habitat e delle specie presenti.

L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Il progetto definitivo dovrà prevedere indicazioni per la salvaguardia e il monitoraggio continuativo della vicina colonia riproduttiva di Vespertilio di Daubenton (*Myotis daubentonii*), specie inclusa nell'allegato IV della Direttiva Habitat 92c/43/CEE.

Dovrà essere presentata richiesta di valutazione d'incidenza in fase attuativa sul progetto di intervento che dovrà essere valutato anche dal Parco Valle Lambro con specifico riferimento alla tutela delle colonie di Chiroteri presenti nei vecchi edifici, in quanto tali edifici sono da tempo riconosciuti come aree di utilizzo da parte delle colonie di Chiroteri anche della ZSC Lago di Pusiano.

Proposta progettuale





AR 07

Ponte d'Angolo

Inquadramento e obiettivi



L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento prevede operazioni di riorganizzazione funzionale e di riordino urbano in un contesto disarmonico e disomogeneo, al fine di integrare armonicamente i diversi tessuti urbani di prossimità, promuovendo un rinnovo delle destinazioni funzionali in aderenza alle attuali esigenze e una qualificazione dei luoghi attraverso un accurato disegno morfo-tipologico degli insediamenti e dei suoi fronti principali, entro un riassetto complessivo del nodo viabilistico.

Si prescrive un apposito studio sulla mobilità veicolare e ciclo-pedonale affinché siano realizzate le necessarie opere infrastrutturali a garanzia della fluidità del traffico di zona

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione
- la realizzazione di fasce alberate di mitigazione a verde lungo i fronti che prospettano verso il lago

Indici e parametri urbanistici

ST	5329 mq.
SCOP	600 mq.
SL	500 mq
H	7,00 m.
VA	1000 mq.
Ip	---
C	---
Dc	5 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale

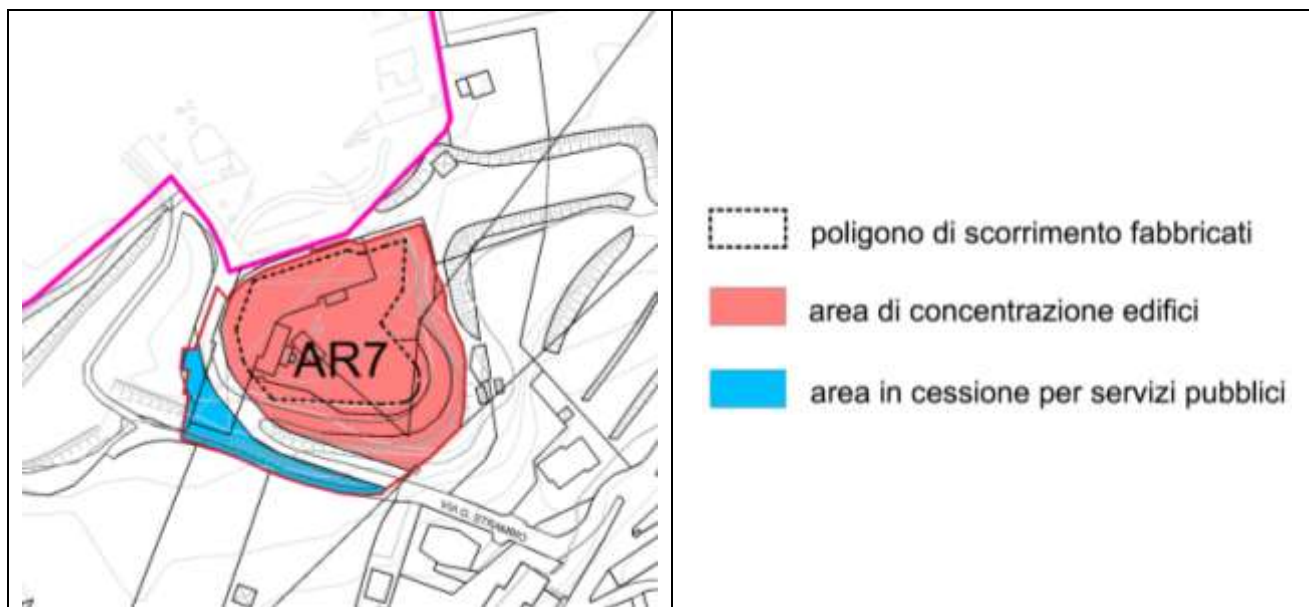
Non Ammesse:

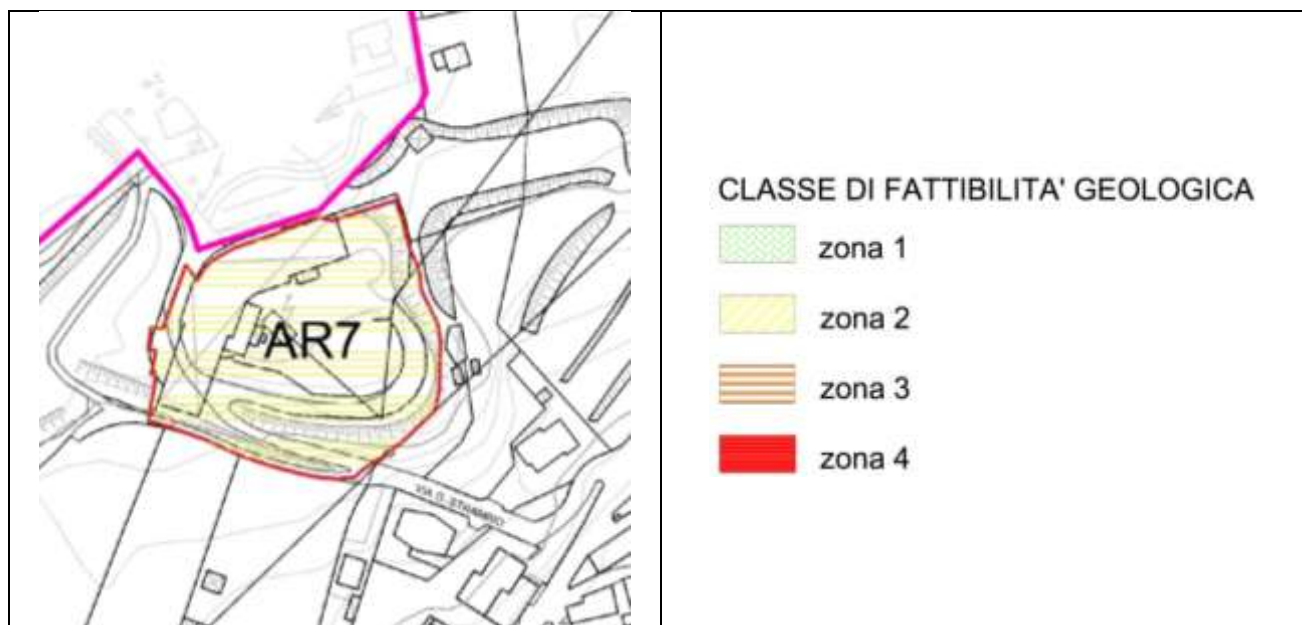
- commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo
- terziario direzionale
- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

Vincoli Prescrizioni

- Realizzare una fascia alberata di mitigazione a verde lungo i fronti che prospettano verso il lago
- Allargamento tratto di via interessato dall'ambito. La nuova sede stradale dovrà essere definita di comune accordo con l'Amministrazione Comunale in sede di fase attuativa dell'ambito
- Versamento contributo integrativo aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione al fine di realizzare il piano dei servizi di €. 120.000,00 o opere di importo equivalente individuate dall'Amministrazione Comunale.
- L'area è quasi completamente recintata ed è caratterizzata dalla presenza di prati e di un fabbricato fatiscente oltre a comprendere una balza prativa con cono visivo di pregio sul lago di Pusiano. Tutto ciò premesso si chiede di preservare tale balza da qualsiasi trasformazione e da interventi edilizi al fine di evitare l'occlusione dello scorcio paesaggistico sopradescritto

Proposta progettuale





AR 09

Via Papa Giovanni XXIII

Inquadramento e obiettivi



L'area unitamente agli AR01 e AR02 è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto.

In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche, terziarie, negozi e residenze.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione
- la realizzazione di un parcheggio pubblico nei pressi del vecchio nucleo

Indici e parametri urbanistici

ST	824 mq.
SCOP	200 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	100 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato area in cessione 10 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili

Non Ammesse:

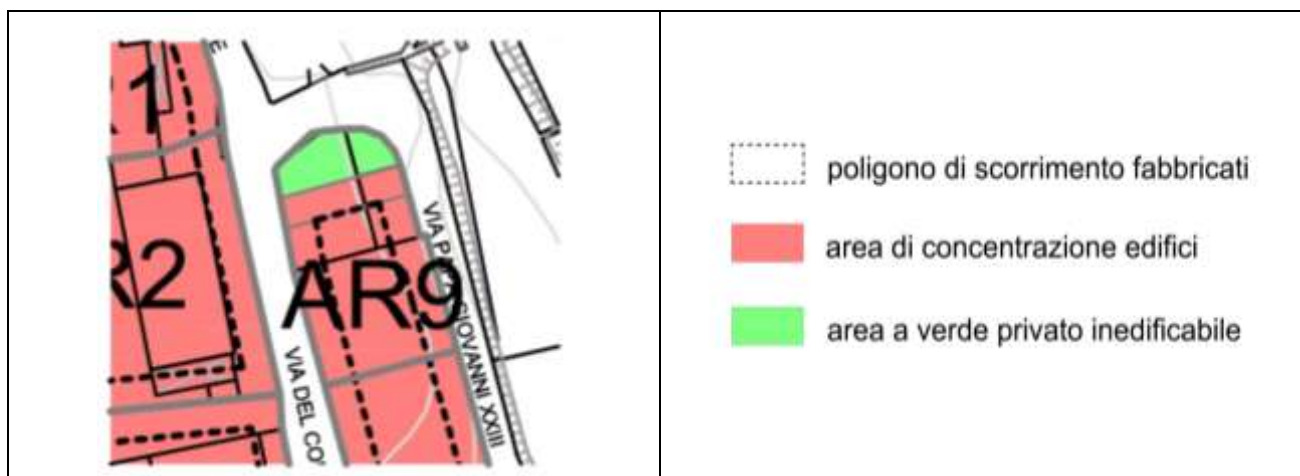
- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

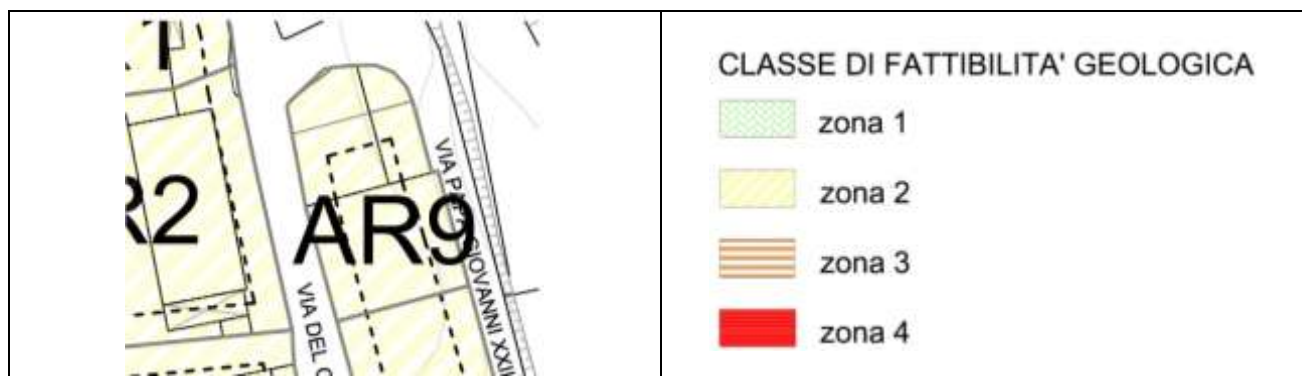
Vincoli Prescrizioni

- Area minima prevista a verde privato inedificabile mq. 141

- In questi ambiti dovranno essere presentati progetti definitivi con adeguata scala di dettaglio da assoggettare a specifico studio per la Valutazione di Incidenza con valutazione in dettaglio del carico antropico cumulativo e dei possibili disturbi per gli habitat e per le specie di interesse comunitario presenti nella porzione meridionale del Sito, corredati da relazione dettagliata degli interventi di trasformazione da attuare negli ambiti suindicati oggetto di riqualificazione. Particolare cura, con progetto specifico di dettaglio, dovrà essere posta nello studio delle alberature e delle essenze che dovranno prevedere un loro attento inserimento e congiungimento ambientale e paesaggistico con le preesistenze del Sito, con particolari quinte di mitigazione degli edifici e dei parcheggi. Si prescrive inoltre uno studio dettagliato da approvare dall'Ente Parco per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e di quelle fognarie, che non dovranno in alcun modo permettere sversamenti e contaminazione delle aree lacustri e della delicata rete delle vallette esistenti nelle Frazioni di Mariaga e Carella. L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Proposta progettuale





AR 10

Via Papa Giovanni XXIII - Via Del Conte

Inquadramento e obiettivi



L'area unitamente agli AR01 e AR02 è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto.

In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche, terziarie, negozi e residenze.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insediamento produttivo esistente, mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici
- la qualificazione ambientale degli spazi pubblici e di uso pubblico.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione
- la realizzazione di un parcheggio pubblico nei pressi del vecchio nucleo

Indici e parametri urbanistici

ST	2376 mq.
SCOP	475 mq.
IT	0,20 mq/mq
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra
VA	400 mq.
Ip	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
C	0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IT)
Dc	5 m. lato area in cessione 10 m.

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili

Non Ammesse:

- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola
- attività elencate all'art. 94, comma 4 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Vincoli Prescrizioni

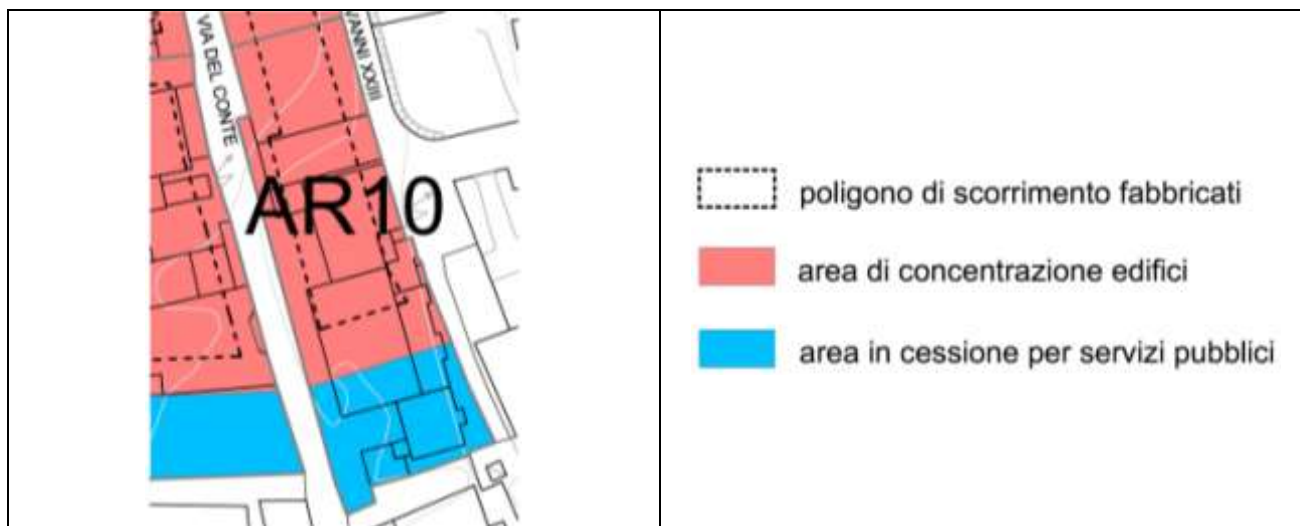
- Area minima prevista in cessione mq. 680

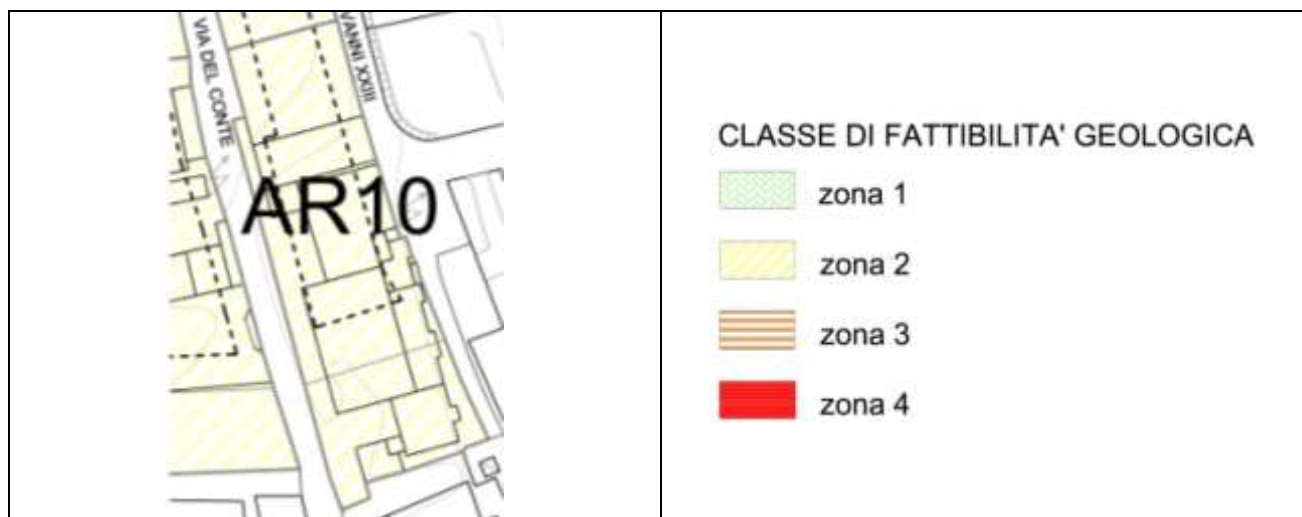
- Realizzazione di un parcheggio lato vecchio nucleo

- L'area ricade entro la zona di una sorgente captata a uso idropotabile, la progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII12693 e dovrà essere vietato l'insediamento dei centri di pericolo

- In questi ambiti dovranno essere presentati progetti definitivi con adeguata scala di dettaglio da assoggettare a specifico studio per la Valutazione di Incidenza con valutazione in dettaglio del carico antropico cumulativo e dei possibili disturbi per gli habitat e per le specie di interesse comunitario presenti nella porzione meridionale del Sito, corredati da relazione dettagliata degli interventi di trasformazione da attuare negli ambiti suindicati oggetto di riqualificazione. Particolare cura, con progetto specifico di dettaglio, dovrà essere posta nello studio delle alberature e delle essenze che dovranno prevedere un loro attento inserimento e congiungimento ambientale e paesaggistico con le preesistenze del Sito, con particolari quinte di mitigazione degli edifici e dei parcheggi. Si prescrive inoltre uno studio dettagliato da approvare dall'Ente Parco per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e di quelle fognarie, che non dovranno in alcun modo permettere sversamenti e contaminazione delle aree lacustri e della delicata rete delle vallette esistenti nelle Frazioni di Mariaga e Carella. L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Parco Lago Segrino.

Proposta progettuale





AR 11

Via Provinciale 2

Inquadramento e obiettivi



L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale paesaggistico del lago di Pusiano in cui sono presenti elementi di qualità ambientale.

L'intervento si pone l'obiettivo di rinnovare un'area delicata del tessuto urbano ricompresa tra la strada provinciale e il lago di Pusiano mediante un insieme di opere che riguardano la realizzazione di una nuova viabilità, la riorganizzazione dei parcheggi, la realizzazione di una pista ciclopeditone ed il potenziamento del centro remiero

Il progetto deve dotarsi di una permeabilità leggibile, anche dallo stesso impianto morfologico, che sappia "unire" luoghi urbani differenti mediante l'uso di spazi pubblici e uso di alberature verdi di connessione.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediabili
- la realizzazione degli interventi di qualificazione ambientale degli spazi pubblici.
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione
- la valorizzazione dei corsi d'acqua presenti

Indici e parametri urbanistici

ST	11687 mq.
SCOP	attuale
SL	Ampliamento una tantum mq. 500
H	7,00 m. massimo 2 piani fuori terra

Destinazioni d'uso

Ammesse:

- residenziale
- terziario direzionale
- commerciale, di servizio e assimilabili

Non Ammesse:

- produttiva manifatturiera e assimilabili
- agricola

Vincoli Prescrizioni

- L'edificazione può avvenire solo in prossimità delle costruzioni esistenti nella zona indicata come area di concentrazione edifici, in area classificata in base al Piano territoriale del Parco Lambro ai sensi dell'art. 21 delle NTA
- Area minima prevista in cessione mq. 2051
- riorganizzazione area lungo via Provinciale con realizzazione parcheggio, percorsi pedonali, piazzola sosta bus
- realizzazione di percorso ciclo pedonale d'intesa con l'Autorità di Bacino, il Parco Lambro e l'Amministrazione Comunale
- valorizzazione dei corsi d'acqua presenti
- Dovrà essere presentata valutazione d'incidenza in fase attuativa sul progetto d'intervento.

Proposta progettuale

