

ATU 2 - Centro di Formazione Cariplo-Banca Intesa

Localizzazione	 <i>veduta aerea</i>  <i>estratto aerofotogrammetria</i>
Stato di fatto consistenza e stato di conservazione	Complesso edilizio, sito a sud del territorio comunale, non più utilizzato (ex Centro di Formazione Cariplo-Banca Intesa), posto in posizione baricentrica rispetto al contesto già urbanizzato e caratterizzato da facilità di collegamenti dalla SP69, asse di penetrazione nel territorio comunale; l'ambito si colloca in prossimità di un contesto ambientale di forte tutela (SIC "Palude Bruschera").
Obiettivi di Piano	Insediamiento di funzioni plurime e qualificanti l'offerta di servizi sul territorio

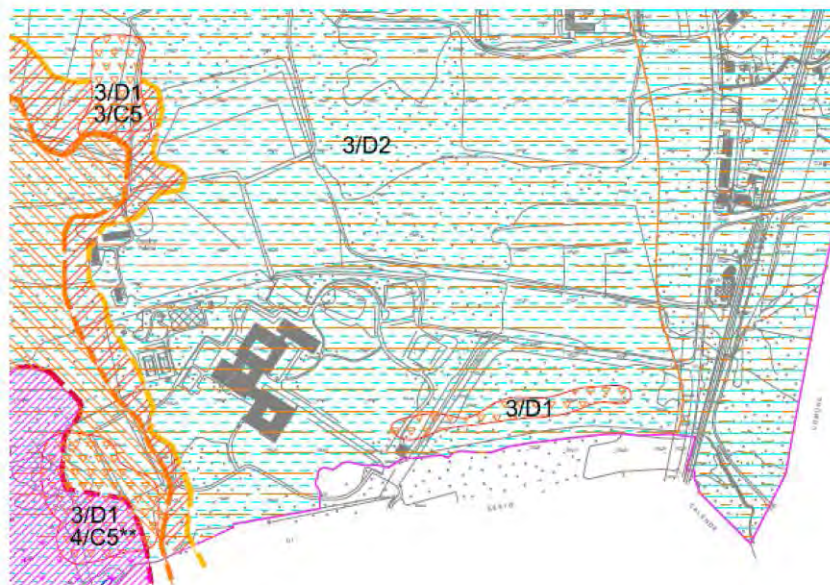
	Destinazioni ammesse: turistico-ricettivo, secondo le previsioni del Piano delle Regole, sportivo, socio assistenziale.
Valore del progetto	Inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che rivitalizzino l'area, a partire dal riconoscimento del valore ambientale dell'ambito.

ATU 2	
Area	Circa 116.000 mq.
Abitanti previsti	Solo residenza turistica
Volume	AmMESSo volume pari all'esistente
Proposta progettuale	Riordino urbanistico dell'area attraverso collocazione di attrezzature di tipo specialistico (centri congressuali, di salute e benessere, di ricreazione e pratica sportiva, per il divertimento e per lo spettacolo), collocazione di pubblici esercizi, negozi di vicinato ed anche attività turistico , servizi socio sanitari e residenza ; creazione di collegamenti e percorsi ciclo-pedonali. Sono escluse le attività produttive, le medie e grandi distribuzioni , i parchi di divertimento, i parchi a tema e le discoteche.
Requisiti qualitativi della progettazione	Interventi edilizi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.
Inserimento ambientale e paesaggistico	Recupero ambientale dell'intera area attraverso la valorizzazione della componente del verde con attento studio dell'impatto paesaggistico del costruito. Prevedere barriera vegetata.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Da valutare in sede di convenzionamento PII
Strumento Attuativo	Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)
Verifica di conformità al PTCP	Conforme

ATU 2	
Prescrizioni Specifiche	L'ATU sarà sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza - I nuovi volumi eventualmente da realizzare per effetto della ricollocazione dei volumi esistenti dovranno essere collocati unicamente nella parte anteriore della struttura esistente (lato nord-est), ed in particolare nel prato posto a nord del viale che dal cancello d'ingresso conduce al complesso ex Cariplo. - Tutte le alberature e le formazioni boscate interne all'ambito di trasformazione dovranno essere mantenute ed eventualmente implementate con particolare riferimento a quelle poste a confine con il SIC/ZPS, al fine di mitigare gli impatti generati dalle attività condotte nel nuovo complesso.

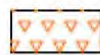
	- La zona ricadente all'interno del SIC/ZPS, situata nelle porzione sud-ovest dell'ambito di trasformazione sulla quale presumibilmente un tempo era localizzato un campo di calcio, dovrà essere ripristinata a fini naturalistici ed esclusa da qualsiasi tipo di fruizione legata al nuovo complesso. - Divieto di realizzazione ex-novo di percorsi ciclopedonali all'interno dell'area protetta. Valutare unicamente la possibilità di ripristinare i tracciati già esistenti senza determinare alterazioni del suolo mediante l'inserimento di pavimentazioni artificiali. - Nelle aree di pertinenza esterne agli edifici non potranno essere realizzate attività all'aperto quali discoteca, manifestazioni musicali, eventi di intrattenimento, piscina, attività rumorose in genere, ecc. per non creare disturbo alla fauna del luogo con particolare riferimento alla componente ornitica. - L'illuminazione delle aree di pertinenza esterna degli edifici dovrà essere limitata al solo posizionamento di luci di servizio ritenute indispensabili per ragioni di sicurezza. - Non potranno essere previsti nuovi sbocchi a lago a servizio del complesso comportanti la creazione aree di fruizione turistica fronte lago quali ad esempio aree attrezzate per la balneazione, approdi per imbarcazioni (pontili), ecc. Sia il piano attuativo, che dovrà essere corredato da idonea cartografia raffigurante la distribuzione plani-volumetrica dell'ambito, sia il progetto definitivo dell'intervento dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza. In sede di pianificazione attuativa, in particolare, si valuterà la congruità delle nuove destinazioni funzionali che il proponente vorrà attribuire all'area in relazione all'insorgere di potenziali incidenze sul SIC/ZPS soprattutto legate all'incremento della presenza antropica nell'area. -La progettazione degli interventi dovrà pertanto adeguatamente analizzare l'impatto sonoro compatibile con le aree di naturalità più prossime. -Piantumazioni e illuminazioni esterne dovranno essere adeguatamente analizzate in sede di Studio per la Valutazione di incidenza. -La conservazione della possibilità di accesso al lago dovrà essere esplicitamente ed esclusivamente limitata a un accesso pedonale. -Il confine della ZPS dovrà essere adeguatamente segnalato con una specifica cartellonistica che individui la regolamentazione vigente nell'area e le norme comportamentali idonee alla riduzione dell'impatto dovuto ai frequentatori. Per il ripristino dell'ex campo di calcio, previsto tra le Prescrizioni specifiche della scheda dell'ATU (La zona ricadente all'interno del SIC/ZPS, situata nelle porzione sud-ovest dell'ambito di trasformazione sulla quale presumibilmente un tempo era localizzato un campo di calcio, dovrà essere ripristinata a fini naturalistici ed esclusa da qualsiasi tipo di fruizione legata al nuovo complesso") come anche per la progettazione attuativa dell'area da sottoporre a Valutazione di incidenza, si ritiene opportuna l'attivazione di un gruppo di lavoro che contempli l'inclusione di professionalità esperte in materia botanica e faunistica.
--	---

ATU 2
Vincoli



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni



Classe 3/D1



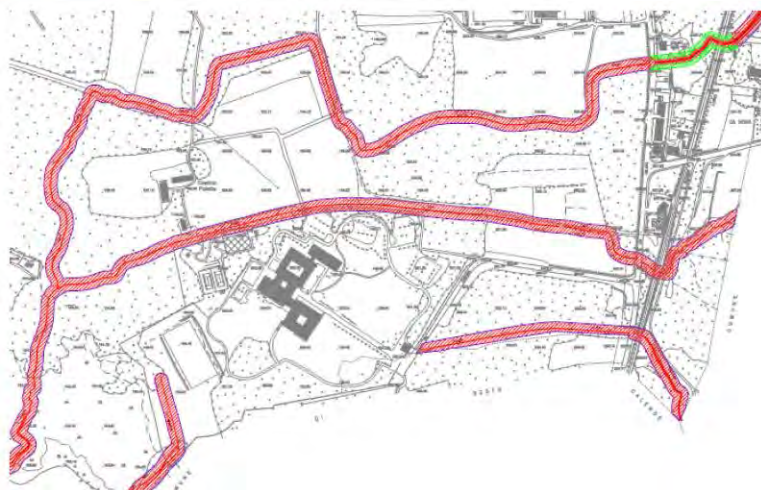
Classe 3/D2

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



I2

--- Limite massimo di piena Tr= 500 anni



RETICOLO IDROGRAFICO MINORE



Fascia 1 a consistenti limitazioni

L'ambito è in parte compreso nel SIC "PALUDE BRUSCHERA" e nell'"OASI DI PROTEZIONE FLORO-FAUNISTICA DELLA BRUSCHERA"

L'ambito è compreso nella FASCIA DI RISPETTO VINCOLATA D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (300 m) Lago Maggiore

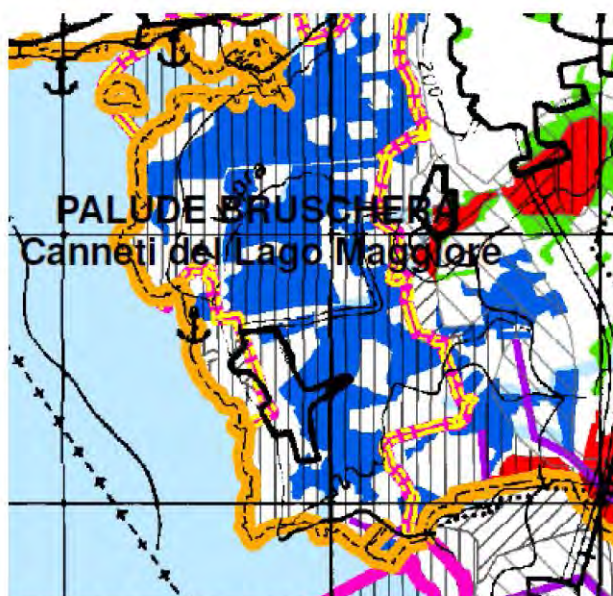
ATU 2
Vincoli



RETE ECOLOGICA LOCALE



Corridoio ecologico da promuovere



PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI VARESE



Sito di Importanza Comunitaria



Zona di protezione speciale



Boschi non trasformabili ai fini urbanistici