

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ATU | LUNGOLAGO

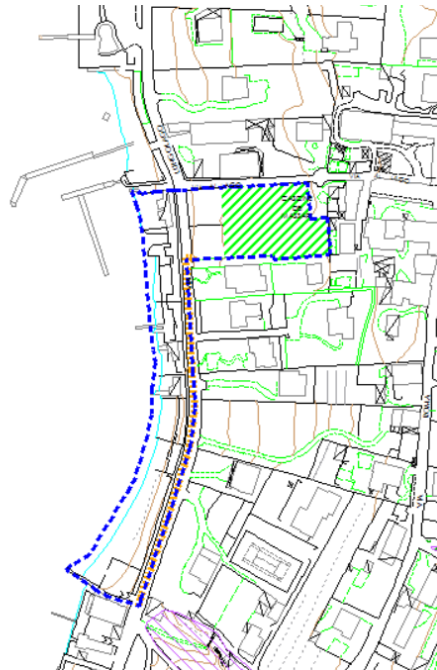
Localizzazione	 VEDUTA AEREA
Superficie totale	mq 8.550 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Descrizione dello stato di fatto	L'area di intervento abbraccia la fascia del lago. L'ATU comprende un'area libera adiacente il parcheggio pubblico a raso, la fascia costiera fino alla spiaggia pubblica Canottieri di fronte alla Pro Loco e l'edificio stesso dell'associazione. L'ambito si localizza in un contesto urbanistico di pregio in relazione alla presenza del nucleo antico di C.na Massari, della fascia lungolago e dello specchio d'acqua.

Schema
dell'ambito di
intervento



SCHEMA DEI PERCORSI PROTETTI

--- percorsi



SCHEMA AREA RESIDENZIALE

--- **perimetro ATU**

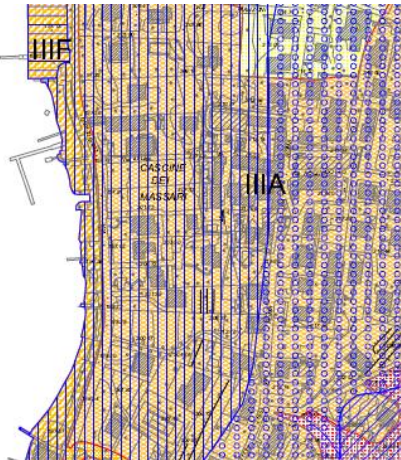
 **area di concentrazione volumetrica**

Vocazioni
funzionali

- ☞ Passeggiata lungolago e percorsi fascia costiera
- ☞ Attrezzature pubbliche (parcheggio interrato)
- ☞ Residenza nel verde (nei limiti consentiti nella presente scheda)

Elementi di forza e valore del progetto	La proposta progettuale si configura quale intervento di potenziamento del settore turistico con miglioramento dell'offerta di servizi offerti e, conseguentemente, riordino urbanistico, valorizzazione ai fini turistici e riqualificazione ambientale del lungolago. Gli elementi di forza e valore del progetto sono l'inserimento in un contesto ambientale di pregio per il rapporto diretto con il lago e le relazioni con il sistema degli spazi del lungolago e con le attività turistiche esistenti nel vicino nucleo antico nonché la prossimità con nodo di trasporto lacuale (imbarcadere). La proposta di realizzare un ambito residenziale di modesto impatto volumetrico con ampi spazi a verde in luogo dell'attuale parcheggio a raso (da sostituire con il nuovo parcheggio interrato) si configura come migliorativa dello stato dei luoghi sotto il profilo paesaggistico, in particolare dal punto di vista percettivo.
Dati di progetto	▪ Residenza - area di concentrazione volumetrica: mq 2.000 - SLP: mq 400 complessivi - altezza massima secondo i parametri stabiliti dalle norme di PGT per l'ambito "Fascia costiera di pregio". ▪ Parcheggio interrato: circa 60 posti
Abitanti teorici insediabili	12 (nella nuova residenza)
Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	▪ <i>Residenza</i> Il progetto deve curare in particolar modo la qualità architettonica in rapporto al contesto urbano, attraverso la realizzazione di ampie aree verdi a giardino. Per la nuova residenza deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica. ▪ <i>Parcheggio interrato</i> Il progetto della nuova attrezzatura deve perseguire il massimo standard qualitativo in termini efficienza e studiare l'accessibilità, in riferimento alla collocazione lungo la provinciale.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Il progetto dell'ATU si completa (come da schemi di progetto) con: ▪ realizzazione di un percorso dal cantiere nautico privato alla spiaggia pubblica Canottieri antistante la sede della Pro Loco ▪ realizzazione di un percorso dai giardini pubblici comunali (punta di Ranco) fino ad un'area verde in Via Alberto (discesa a lago di proprietà comunale)
Dotazioni infrastrutturali e servizi	L'ATU prevede la realizzazione di un parcheggio interrato, garantendo un numero di posti auto superiore allo stato attuale nel parcheggio a raso. Dismissione dell'attuale parcheggio a raso, sostituito da quello interrato.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento/Accordo di Programma o altro analogo strumento attuativo, previa definizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle quantità urbanistiche e degli obiettivi di qualità della progettazione.

Accordi da convenire tra i contraenti	Opere a carico degli attuatori dell'ATU, a fronte della possibilità edificatoria (come da dati di progetto): Realizzazione del parcheggio interrato sotto l'area residenziale, con eventuale compartecipazione finanziaria da parte dell'Amministrazione comunale, nelle modalità da definire in sede di convenzione.
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	L'insieme degli interventi e delle eventuali nuove realizzazioni da prevedersi nell'ambito saranno fortemente orientate al corretto inserimento paesaggistico e ad al rispetto dei caratteri edilizio-morfologici locali anche al fine di consentire la migliore integrazione con le funzioni residenziali esistenti ed in ogni caso per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di una elevata qualità progettuale. L'obiettivo della promozione del turismo e del miglioramento dell'accessibilità e fruibilità delle aree del lungolago si declina, sotto il profilo paesaggistico, in un progetto attento alle sensibilità ed alle potenzialità del contesto ambientale (morfologia costiera, percezione diretta del lago). Concorrono al raggiungimento dell'obiettivo l'eliminazione del parcheggio a raso - da sostituire con la nuova struttura sotterranea in progetto - e la valorizzazione delle aree che si affacciano al lago con edificazione rada nel verde.
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Residenza</i> La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad idonei standard di qualità edilizia ed energetica. In fase attuativa, particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento delle costruzioni nell'ambito di progetto, al fine di connettere la nuova residenza con il tessuto urbano esistente nella fascia costiera. Per quanto attiene ai caratteri morfologici e tipologici, le tipologie scelte dovranno mantenere un rapporto organico con il tessuto circostante, pur connotandosi per originalità progettuale. In relazione alla prossimità con il nucleo antico di C.na Massari, dovrà essere lasciata libera un'idonea fascia a nord dell'ambito, da destinare a giardino, con alberature. In generale, dovrà essere privilegiata la realizzazione di spazi verdi a giardino attorno alla nuova residenza; tali aree verdi dovranno essere collocate con il fine di costituire elementi di connettivo frapposto tra la nuova residenza e il tessuto edificato esistente e con la funzione di mitigazione degli effetti dei nuovi volumi edilizi; in aggiunta, dovrà essere curata la sistemazione a verde - con l'introduzione di essenze autoctone e/o caratterizzanti l'ambito lacuale - o la pavimentazione delle aree libere. Il progetto dell'ambito è subordinato, dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali, alla verifica di dotazione di spazi a parcheggio per la nuova residenza da insediare. Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno essere dislocate nel sottosuolo. <i>Parcheggio</i> In considerazione della collocazione dell'ambito lungo asse viario di attraversamento del territorio comunale (strada provinciale), preliminarmente all'attuazione degli interventi dovranno essere eseguiti studi sulla viabilità e sul traffico al fine di progettare l'accesso/uscita al parcheggio interrato.

Vincoli	Il progetto deve prevedere l'attuazione delle direttive specifiche per l'ambito ed in ottemperanza alle normative vigenti in tema di: fattibilità geologica e sismica delle azioni di Piano, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, illuminazione del territorio comunale, inquinamento idrogeologico e idraulico. Il progetto è condizionato al rispetto dei vincoli di Piano.
	 Territori contermini ai laghi  Perimetro di aree di notevole interesse pubblico  Fonte: Regione Lombardia - Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA)
Fattibilità geologica delle azioni di Piano – Pericolosità sismica locale	 IIIA Fattibilità geologica con consistenti limitazioni aree di scarpata a moderata pendenza in contesto urbano  IIIF Fattibilità geologica con consistenti limitazioni aree soggette ad esondazioni lacuali  Z2 Zona con terreni di fondazione scadenti aree di profondo rimaneggiamento antropico classe di pericolosità sismica locale H2  Z2 Zona con terreni di fondazione scadenti terreni granulari fini a prevalenza di sabbie fini limose, limi e sabbie argillose classe di pericolosità sismica locale H2  Fonte: Studio geologico