

AT22 – “Cagiva”	
Ambito strategico: AS3 - Connettività ambientale Campo dei Fiori - Lago	
Scheda di riferimento P.R.G. vigente: ZS9	
Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento: L'area individua in località Schiranna l'attuale area occupata dalla Ex Cagiva, che si appoggia alla riva del Lago. Il disegno di Piano inserisce l'area di trasformazione nel corridoio ambientale Parco Campo dei Fiori - Lago di Varese, all'interno di una strategia più ampia di valorizzazione del lago sia dal punto di vista sportivo e turistico che dal punto di vista naturale e paesaggistico. All'interno di questo contesto l'area potrà essere ridestinata a funzioni con destinazioni capaci di riattivarne l'utilizzo attraverso un ridisegno che ne permetta di recuperare l'accessibilità alla riva del lago oggi impedita dalla presenza dello stabilimento produttivo. In alternativa, per permettere la continuazione dell'attività produttiva in essere, il Piano riconosce la possibilità di ampliamento non superiore al 10% della volumetria esistente.	
	
Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 lett. d) Ricade in area di vincolo sui laghi e relative sponde (150 m) ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. b)
Classificazione geologica e sismica	<i>Classe 3 BO (siti in bonifica) - 3EBB - 3LA</i>
Superficie territoriale (St)	37.400 mq
Indice Territoriale Massimo	0,4 mc/mq solo in caso di destinazioni d'uso: Residenziale Commerciale di vicinato Turistico/ricettivo Attrezzature di interesse comune
Credito edilizio	0,5 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Come determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.

Aree per infrastrutture viarie	
H. max	6,50 ml
RC rapporto di copertura	40%
Abitanti teorici	100
Modalità d'intervento	P.I.I. - Programmi integrati di intervento
Destinazioni d'uso non ammesse	Produttivo Produttivo nocivo Terziario / Direzionale Commerciale MSV primo livello Commerciale MSV secondo livello Commerciale MSV terzo livello Commerciale GSV Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo
Prescrizioni e Indicazioni generali: - L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclopeditonale a lago e il recupero delle sponde lacuali ad uso pubblico.	
Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale: - Nella definizione dei nuovi interventi, il progetto dovrà evitare nuova occupazione di suolo nella fascia perilacuale, favorire la formazione della vegetazione palustre e conservare le connessioni terra-lago per il massimo perimetro possibile. Nel caso della realizzazione di percorso ciclopeditonale, effettuare una verifica di compatibilità rispetto alle esigenze di movimento della fauna (anfibi e uccelli palustri) e progettare il percorso in modo tale da evitare l'ostruzione di passaggi funzionali ai cicli vitali degli animali stessi; - Posizionamento degli edifici in corrispondenza delle aree già impermeabilizzate (corpi industriali, aree a parcheggio); - Ridurre al minimo gli impatti sulle acque e gli ecosistemi lacustri; - L'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, ad esempio attraverso il recupero delle acque di seconda pioggia, la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture, le schermature verdi per il comfort ambientale; - Il progetto dovrà prevedere interventi di mitigazione e compensazione volti a migliorare la funzionalità degli ecosistemi lacustri, di importanza fondamentale, visto lo stato di criticità determinato dall'eutrofizzazione del lago di Varese; - Il piano deve valutare con particolare attenzione, attraverso una specifica analisi delle alternative possibili, come promuovere il recupero dell'area mediante azioni coerenti con le peculiarità dei luoghi e con il loro valore pubblico di affaccio a lago e alla città.	
Indice di base	Volume esistente con la possibilità di realizzare un incremento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente solo nel caso di mantenimento delle attività produttive in essere.
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Come determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.
Aree per infrastrutture viarie	
H. max	Non superiore all'esistente
Modalità d'intervento	P.A. - Piano attuativo
Destinazioni d'uso non ammesse	Residenziale Terziario / Direzionale Commerciale di vicinato Commerciale MSV primo livello Commerciale MSV secondo livello Commerciale MSV terzo livello Produttivo nocivo

Commerciale GSV
Culto
Agricenter
Distributori di carburante
Agricolo



