

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 dovrà 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



