

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 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



