

25. Gli Ambiti di Riqualificazione e Trasformazione

ARSS “Ambito di Riqualificazione Scolastico e Socio-Sanitario del Beldosso”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione	Via Eupilio
Superficie territoriale (St)	93.823 mq
Destinazione d'uso principale	Servizi scolastici e socio-sanitari
Destinazioni compatibili	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi culturali, per lo sport e il tempo libero, attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande.
Destinazioni non ammissibili	Residenza, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, industria ed artigianato produttivo, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali.
Slp	Max esistente
N. piani fuori terra	Max esistenti
Tipologia strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.r. 12/2005. L'Amministrazione Comunale promuove la formazione di un PII al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale di un ambito territoriale altamente sensibile, ad oggi in stato di parziale abbandono
Dotazione aree per servizi in cessione	Da stabilirsi con l'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa mediante apposita convenzione.
Prescrizioni particolari	Deve essere garantito il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.
STATO DEI LUOGHI	
Questo ambito a carattere speciale, di rilevanza sovracomunale, prevede una pluralità di interventi finalizzati al recupero di un'area attualmente poco valorizzata, che potrebbe diventare una enorme risorsa per il territorio comunale ed i territori limitrofi. Attualmente i fabbricati esistenti su tale area sono i seguenti: • Villa Beldosso e piccolo nucleo di manufatti adiacente, con annessa Chiesa di S. Maria d'Oropa, che versano in stato di abbandono e degrado; • Fabbricato ospitante servizi scolastici (IPSSEO e ITT G.D. Romagnosi), in parte insistente sul territorio comunale di Eupilio, utilizzato in minima parte (esiste una volumetria enorme attualmente non occupata da alcuna attività) • Fabbricato ospitante CPS ASST Lariana e il resto in disuso • Fabbricato ospitante Centro Dialisi Ospedale Sant'Anna – ASST Lariana L'estremo frazionamento del comparto, che vede la proprietà suddivisa tra diversi enti pubblici, complica il determinarsi di un input progettuale unitario, ma la possibilità di confermare e implementare le funzioni esistenti nell'ambito (attualmente a vocazione scolastica e sanitaria), rende appetibile un intervento complessivo di potenziamento delle attività già insediate con conseguente riqualificazione degli immobili. Il parco in cui i fabbricati sono inseriti, originariamente pertinenza della storica Villa Beldosso, versa attualmente in stato di abbandono. L'ambito ricade in zona servita da pubblica fognatura ed in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.	
INDICAZIONI PROGETTUALI	
Obiettivo pianificazione attuativa: riqualificazione e recupero dell'area con potenziamento dei servizi scolastici e socio-sanitari esistenti, ed eventuale insediamento di altre funzioni (turistico/ricettive, culturali, per lo sport e il tempo libero) mediante Programma Integrato di Intervento.	

Requisito fondamentale per la progettazione attuativa di tale ambito è la particolare attenzione che la ristrutturazione di Villa Beldosso richiede da un punto di vista architettonico; la ristrutturazione della stessa, in ragione del proprio valore storico-architettonico, oltre che testimoniale, è disciplinata dai commi 5 e 6 dell'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole.

La Chiesa di S. Maria d'Oropa potrà essere interessata da interventi di risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria.

Gli altri fabbricati presenti nell'ambito potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria.

Eventuali interventi non strettamente funzionali e non di supporto e completamento delle funzioni già insediate, dovranno essere demandati ad una successiva fase pianificatoria, con la promozione di un accordo di pianificazione che preveda la partecipazione della Provincia di Como, atteso che il comparto è interessato da funzioni di rilevanza sovracomunale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

