



**PGT** **LC 2013**  
COMUNE DI LECCO

piano delle regole  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

SINDACO  
**VIRGINIO BRIVIO**

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO  
**MARTINO MAZZOLENI**

DIRETTORE SETTORE PIANIFICAZIONE  
SVILUPPO TERRITORIALE TRASPORTI E AMBIENTE  
**ANDREA POZZI**

PRESENTAZIONE CON D.C.C. n. 89 DEL 20.12.2013  
ADOTTATO CON D.C.C. n. 1 DEL 23/24.01.2014  
APPROVATO CON D.C.C. n. 43 DEL 24/30.06.2014

relazione illustrativa PR



## Il Piano di Governo del Territorio

---

### **Il Piano di Governo del Territorio**

*Coordinamento generale e responsabile del procedimento, Autorità Procedente*

Andrea Pozzi

*Autorità Competente*

Gianluigi Pescialli

*Equipe di progettazione e ufficio di piano, aggiornamento documentazione Vas, approvazione definitiva*

Andrea Pozzi, Roberta Colombo, Fabrizio Rusconi, Sergio Lafranconi, Paola Molinelli, Antonio Buccheri, Carmen de Leonardis

*Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti aggiornamento*

Andrea Pozzi

*P.U.G.S.S.*

Esmeralda Geraci, Stefano Pacchiana

*Elaborazione dati*

Stefano Pacchiana, Esmeralda Geraci, Alessia Ceniccola

*Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici*

Società di Ingegneria Giamberardino srl

### **Le documentazioni redatte alla data del 14.9.2011 del Piano di Governo del Territorio**

*Coordinamento generale:* Marco Cassin - *Responsabile del procedimento:* Fabrizio Rusconi - *Equipe di progettazione:* Marco Cassin Paola Molinelli Fabrizio Rusconi Maurizio Castagna Sergio Lafranconi - *Ufficio di Piano:* Costanza Valsecchi Alessia Ceniccola Chiara Tirendi Viviana Rocchetti - *Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti:* Monica Cameroni Chiara Brebbia—*P.U.G.S.S.:* Esmeralda Geraci - *Elaborazione e gestione dati terminali:* Stefano Pacchiana - *Collaboratori del Settore Pianificazione e Territorio:* Paolo Albertini, Guido Aldè, Paolo Angelibusi, Antonio Buccheri, Maria Colnago, Roberta Colombo, Nicoletta Curioni, Gianpiero Gottifredi, Marina De Bernardi, Carmen De Leonardis, Vania Magenta, Laura Muscarà, Cosetta Panunzio, Olimpia Radogna, Roberto Rota, Franco Balbo, Angelo Ricchetti, Roberta Colombo - *Collaboratori esterni Ufficio di Piano:* Roberto Fusari Alberto Marchi Elena Sgroi *Consulenza aspetti ambientali, paesistici e VAS:* Manuela Panzini Giorgio Baldizzone Francesco Lussignoli Giovanna Michielin *Consulenza aspetti socio-economici:* Angela Airoidi - *Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici:* Società di Ingegneria - Giamberardino srl - *Consulenza legale:* Mario Viviani Andrea Bagnasco - *Progetto grafico:* Sergio Cogliati



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## IL QUADRO CONOSCITIVO E DI PROGETTO

### **PARTE I – Gli strumenti della pianificazione**

#### **Brevi riferimenti normativi**

#### **Finalità e costruzione del Piano delle Regole**

#### **La costruzione del PR nelle relazioni con il DP e il PS**

#### **Raffronto con il PRG**

#### **Raffronto con il PTR e il PTCP**

### **PARTE II – Il disegno del Piano**

#### **Il Tessuto urbano consolidato**

#### **Individuazione e definizione delle diverse zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato**

Nuclei di antica formazione ed elementi di interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito tradizionale

L'urbanizzato di più recente formazione

Le reti dei servizi, della mobilità, del verde

#### **Gli strumenti di attuazione**

La città in trasformazione

Ambiti di Trasformazione Urbana

Pianificazione attuativa e convenzionata

Piani Attuativi recenti ad impianto unitario in corso di attuazione (PAU)

Piani Attuativi (PA) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC)

AdP Nuovo Polo Universitario

#### **Il Territorio a naturalità prevalente**

#### **Individuazione e definizione delle aree esterne al Tessuto urbano consolidato**

Aree destinate all'agricoltura

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Aree per impianti estrattivi

## IL QUADRO NORMATIVO E DELLE TUTELE SPECIFICHE

### **PARTE III – La disciplina regolativa e delle tutele**

#### **I tessuti storici e gli elementi di interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito tradizionale**

Rilievo e catalogazione del patrimonio edilizio esistente

La metodologia del rilievo

Gli esiti del rilievo

Restituzione grafica quale strumento di analisi conoscitiva

Funzioni urbane

#### **Beni culturali e paesaggistici**

#### **Altre disposizioni regolative**

Misure di incentivazione energetica

Disciplina per la salvaguardia dei corpi idrici attraverso politiche delocalizzative

Tutele Area Strategica lungolago

Commercio

#### **Allegati**

#### **Allegato 1 - Riferimenti per la componente paesaggistica**

## IL QUADRO CONOSCITIVO E DI PROGETTO

### PARTE I – Gli strumenti della pianificazione

#### Brevi riferimenti normativi

Il PR è uno dei tre atti costitutivi del PGT ai sensi art. 7 L.R. 12/05, disciplina ai sensi dell'art. 10 L.R. 12/05 il territorio comunale. Come il PS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il PR contiene inoltre disposizioni inerenti la componente geologica, idrogeologica e sismica (art. 57 L.R. 12/05) ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici.

Si coerenza e integra al DP (che costituisce essenzialmente la parte strategica del PGT), e al PS (che norma specificatamente la "città pubblica"), attraverso una struttura dispositiva complessiva coerente (cap. 4 dgr 1681/05) e restituendo le proprie informazioni in un sistema coordinato riferiti su basi geografiche e cartografiche congruenti ai sensi dell'art. 3 L.R. 12/05 (Sistema Informativo Territoriale integrato) e apposite discipline.

La procedura di Valutazione di Incidenza per i siti di Rete Natura 2000 è estesa anche al PR e al PS ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

#### Finalità e costruzione del Piano delle Regole

Il PR esplica i suoi effetti diretti e conformativi sul territorio comunale mediante un apparato normativo atto a disciplinare le trasformazioni di natura edilizia e urbanistica. Obiettivo primario è uno sviluppo equilibrato e competitivo dell'ambito territoriale, attraverso interventi sostenibili e di qualità. Uno sviluppo promosso entro la cornice strategica del DP, volta in primis a rispondere alle attese circa il futuro del proprio territorio, emerse entro il lungo percorso progettuale caratterizzato da una costruttiva sinergia con le risultanze dell'istituto partecipativo. L'attuale quadro culturale e socio-economico, strettamente correlato ad una "riscoperta" e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali e paesaggistici, insieme ad un rinnovato quadro degli attuali strumenti tecnico-legislativi e delle innovazioni tecnologiche, costituiscono i presupposti e i condizionamenti per la costruzione del PR. L'ambito urbano viene analizzato attraverso strumenti concettuali, volti ad individuare tessuti urbanistici sulla base di una miscellanea di parametri conoscitivi, interpretativi e progettuali della realtà urbana. Dopo decenni di crescita economica e demografica, caratterizzata da una conseguente forte, ma spesso disorganica, espansione edilizia ed urbanistica, il territorio e l'urbanizzato vengono reinterpretati secondo logiche volte prioritariamente al recupero, alla riqualificazione e, laddove previsto, alla rigenerazione e al completamento, entro quadri di coerenza con gli assetti esistenti e le strumentazioni della pianificazione urbanistica, territoriale e di settore.

#### Elenco documenti PR

<b>NTAPR</b>	Norme tecniche di attuazione Piano delle Regole
<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	Piano delle Regole
<b>SDPA</b>	Schede dispositive Piani Attuativi
<b>SDPCC</b>	Schede dispositive Permessi di Costruire Convenzionati

#### Elaborati cartografici

<b>PR1a</b>	Disciplina regolativa del territorio comunale	(scala 1:5.000)
<b>PR1b</b>	Disciplina regolativa del territorio comunale	(scala 1:5.000)
<b>PRM</b>	Modalità applicativa edifici in ambito storico e vincolati	(scala 1:5.000)
<b>PRC</b>	Modalità attuative del sistema commerciale	(scala 1:5.000)
<b>PRV</b>	Beni culturali e paesaggistici vincoli diretti	(scala 1:5.000)
<b>PRDMa</b>	Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M.1444/68	(scala 1:5.000)
<b>PRDMb</b>	Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M.1444/68	(scala 1:5.000)

### L'ambito urbanizzato

Il sistema insediativo di Lecco si può pensare suddivisibile in più tipi di "città" prevalenti:

- Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale;
- Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale o produttiva e per attività;
- Zone oggetto di pianificazione convenzionata;
- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale; zone di valenza eco-ambientale, aree per la mobilità.

Delineato dal Quadro Conoscitivo, analizzato attraverso il rilievo finalizzato alla tutela degli elementi e dei valori storici ed identitari di Lecco e cornice di riferimento strutturale del disegno strategico, delle scelte trasformative contenute nel DP e della strategia progettuale del PS, si definiscono ad una scala di dettaglio e si disciplinano complessivamente nel PR.

Si riporta di seguito prospetto che sostanzia il quadro strutturale del PR:

### Tessuti storici nei nuclei di antica formazione

<b>A1</b>	Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione a prevalenza mista
<b>A4</b>	Area a ville con parco e pertinenza storica e quartieri popolari, villaggi operai
<b>A5</b>	Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale
<b>A6</b>	Tessuti di impianto rurale storici

### Tessuti storici esterni ai nuclei di antica formazione

<b>A2</b>	Zone di completamento ai nuclei di antica formazione
<b>A3</b>	Tessuto storico della valle del Gerenzone, con destinazione a prevalenza residenziale e artigianale
<b>A4</b>	Area a ville con parco e pertinenza storica e quartieri popolari, villaggi operai

### Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale

<b>R1</b>	Zona territoriale residenziale pedemontana e a bassa densità
<b>R2</b>	Zona territoriale residenziale a media densità
<b>R3</b>	Zona territoriale residenziale e ad alta densità
<b>R4</b>	Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità

### Zone territoriali con destinazione prevalentemente produttiva e per attività

<b>P1</b>	Zona territoriale produttiva
<b>P2</b>	Zona territoriale produttiva e artigianale
<b>FA</b>	Zona territoriale per attività florovivaistiche e agricole
<b>C1</b>	Zona territoriale commerciale
<b>C2</b>	Zona territoriale commerciale, con particolari prescrizioni

<b>CH</b>	Zona territoriale alberghiera
<b>TT</b>	Zona territoriale per campeggi

### Zone territoriali oggetto di pianificazione convenzionata

----	Ambiti di Trasformazione Urbana ATU (cfr. DP)
----	Piani Attuativi PA
<b>ZTRPA</b>	Zona di trasformazione a prevalenza residenziale soggetta a Piano Attuativo
<b>ZTCS</b>	Zona di trasformazione a prevalenza mista commerciale e servizi soggetta a Piano Attuativo
<b>ZTRT</b>	Zona di trasformazione a prevalenza mista residenziale/terziaria soggetta a Piano Attuativo
----	Permessi di Costruire Convenzionati PCC
<b>ZTRPC</b>	Zona di trasformazione a prevalenza residenziale soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato
<b>ZTCP</b>	Zona di trasformazione a prevalenza mista commerciale e servizi soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato
<b>ZTRAL</b>	Zona di trasformazione ricettiva-alberghiera soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato
----	perimetrazione Piani Attuativi recenti ad impianto unitario (PAU)
----	Accordo di Programma Nuovo Polo Universitario (D.P. Regione Lombardia n.910 del 29.01.03)

### Zone di valenza eco-ambientale

<b>VM</b>	Zona verde di mitigazione non soggetta a trasformazione
<b>VET</b>	Verde privato permeabile con valenza ecologica entro pianificazioni convenzionate

### Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esistenti (cfr. PdS)

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in progetto (cfr. PdS)

### Aree per la mobilità

#### Ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

<b>VA1</b>	ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica e ambientale
<b>VA2</b>	ambiti di interesse naturalistico
<b>E1</b>	terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato (che comprende arboricoltura da legno, e altre coltivazioni agrarie)
	ambito non urbanizzabile
	aree estrattive

### La costruzione del PR nelle relazioni con il DP e il PS

Nella complessa articolazione del PGT il PR rappresenta lo strumento che più si avvicina alla pianificazione tradizionale, il PRG (ex L.R. 51/75); ma a differenza di quest'ultimo, costituisce l'esito di un ponderoso processo di conoscenza, di elaborazione e soprattutto di un disegno strategico e progettuale, che si sostanzia nella redazione dei tre atti del PGT, fortemente correlati e integrati, così come previsto dalla L.R. 12/05. Il DP attraverso la definizione dei quadri conoscitivo, ricognitivo e strategico-previsionale introduce e delinea la struttura del Piano delle Regole, che viene così a definirsi di conseguenza in maniera puntuale e regolativa. L'architettura del PR cioè

deriva direttamente dalla pianificazione strategica del Piano e si integra alle previsioni dispositive del PS, pur costituendo un quadro normativo, regolativo dotato di una sufficiente autonomia concettuale da poter restare efficace oltre i cinque anni di validità del DP.

Il PR si costruisce dunque su elementi conoscitivi strategici chiari e definiti, risultato di un esame approfondito e articolato di conoscenze e di scelte politiche e progettuali compiute.

La città di Lecco, come più volte riportato, si è sviluppata in una conca alluvionale racchiusa tra il lago di Lecco e una chiostra di rilievi prealpini, percorsa da una ricca rete di corsi idrici minori. Il patrimonio di naturalità e l'inserimento ambientale e paesaggistico rappresentano una dotazione che la caratterizza e al contempo un punto di forza per il suo futuro, pertanto vengono intraprese politiche, in primo luogo di tutela, ma anche di valorizzazione, attraverso l'assunzione di scelte progettuali e di previsioni operative pregne di motivazioni connesse al sistema ambientale e paesaggistico, asse di riferimento trasversale dell'intero disegno di Piano. Anche le Aree strategiche infatti presentano una matrice di carattere prevalentemente ambientale-paesaggistico:

- AS-1 Lungolago;
- AS-2 Piani d'Erna;
- AS-3 Torrente Gerenzone;
- AS-4 Torrente Caldone;
- AS-5 Torrente Bione;
- AS-6 Rete Natura 2000.

Il PR e il PS contengono molteplici scelte progettuali e regolative orientate alla attivazione dei quadri strategici individuati nelle Aree Strategiche (a titolo esemplificativo la previsione del parere paesaggistico negli ambiti AS-1, l'individuazione delle aree dei Piani d'Erna quale servizio in progetto, ecc.). Un altro elemento di specificità è costituito dalla presenza dei numerosi nuclei di antica formazione, oltre al centro Lecco, che affondano le proprie origini nella storia urbana, socio-economica del territorio comunale. Tali nuclei rappresentano polarità attrattive ed identitarie capaci di impreziosire le opportunità offerte ai cittadini dalla rete della città pubblica, sia in riferimento ai servizi di base che agli spazi di aggregazione, oltre a rafforzare il senso di appartenenza tipico solo dei quartieri fortemente identitari. Uno dei progetti urbanistici strategici del Piano "Rafforzamento della corona urbana" mira a valorizzare queste opportunità traducendole poi nel PR e PS in previsioni dispositive e di indirizzo atte non solo a conservare il patrimonio edilizio e urbano, ma a rafforzarne e potenziarne la valenza urbana e sociale.

La necessità e la volontà condivisa di intercettare, rivitalizzare e rinnovare la cultura e vitalità imprenditoriale lecchese, pur se prioritariamente oggetto di scelte e strumenti di tipo prevalentemente socio-economico e sovracomunale, è emersa fin dal quadro conoscitivo e partecipativo, intercettando tutte le fasi di costruzione del Piano. Uno dei Progetti urbanistici strategici: "Polo Caleotto-Arlenico: fucina della cultura e del lavoro" e una parte significativa degli ambiti di trasformazione, attraverso i quali peraltro si dispiega uno sforzo progettuale importante in relazione anche all'implementazione di nuovi servizi e al ridisegno della rete infrastrutturativa della città pubblica, sono volti al raggiungimento di un progetto ambizioso di rigenerazione urbana, mediante l'attivazione di interventi che sinergicamente rappresentino per la città opportunità di rinnovata competitività. Appare comunque evidente che se la città vuole crescere e dimostrare ancora il suo patrimonio di competenze e di imprenditorialità deve poter mantenere, rinsaldare e qualificare il proprio tessuto produttivo, vocato, come da sempre, ad accogliere le attività imprenditoriali ancorché di nuova generazione, ad alto contenuto tecnologico, appartenente al mercato globale. Questo significa agire in tal senso non solo a livello strategico e per insediamenti di funzioni eccellenti, ma anche favorire la permanenza nel territorio delle singole aziende (laddove non risultino incompatibili con il contesto) e incentivare l'insediamento di nuove attività imprenditoriali, riconoscendo dove necessario il valore dei cambiamenti in atto, della globalizzazione, delle nuove tecnologie e settori economici e soprattutto costruendo un tessuto urbano funzionale, efficiente, accogliente, capace di rispondere alle esigenze imprenditoriali (accessibilità e aree sosta adeguate, reti tecnologiche avanzate, personale altamente qualificato culturalmente e professionalmente, "bellezza" dei luoghi, uso del verde significativo,

ammissibilità circa adeguamenti tecnologici. Impiantistici e sanitari, inserimento in ambiti urbani dove le attività economiche rappresentino davvero le vocazioni qualificanti, ecc.).

Infine il Piano delle Regole affronta uno dei temi peculiari dell'impianto urbano lecchese ossia la densità del costruito. Lecco è una città che ha riempito i suoi spazi, i suoi lotti liberi, con elementi del costruito spesso dalle volumetrie consistenti e impattanti. Le opportunità irripetibili della città in trasformazione sono disciplinate nel Documento di Piano attraverso gli Ambiti di trasformazione, mentre il Piano delle Regole disciplina tutto il territorio comunale, e mediante pianificazione attuativa o permessi a costruire convenzionati alcuni ambiti minori, con ricadute di carattere prevalentemente locale, di sostituzione urbana con destinazioni funzionali e inserimento contestuale già individuabili, di riqualificazione urbanistica e implementazione delle dotazioni infrastrutturali locali. Di particolare interesse infine il disegno pianificatorio del paesaggio di limite che, in una città come Lecco caratterizzata da un impianto insediativo denso e addossato alle propaggini pedecollinari di rilievi prealpini ad alto grado di naturalità, acquista un notevole significato e non si espande oltre i limiti delle pianificazioni precedenti introducendo indici e meccanismi perequativi e compensativi atti a ridurre l'edificato anche laddove ammesso.

### **Raffronto con il PRG**

Nel quadro conoscitivo è stata approfondita la storia urbanistica di Lecco, il primo PRG approvato risale al 1963, al quale si sono succeduti altri PRG: nel 1974 e nel 2000, quest'ultimo tuttora vigente, oltre ad una variante generale del 1983.

Lecco conosce fasi di grande espansione, connesse alla sua storia economica-sociale ed amministrativa, quale l'unificazione dei Comuni limitrofi con Lecco nel 1923 e 1928, senza la dotazione di uno strumento pianificatore generale che potesse governare ordinatamente la crescita. Conosciuta come la "città del ferro" è caratterizzata da una storia economica-sociale strettamente connessa all'imprenditoria manifatturiera (soprattutto metalmeccanica), dapprima legata all'energia idraulica dei corsi d'acqua (in primis Gerenzone), poi al trasporto ferroviario. La città industriale si sviluppa saturando ogni spazio libero tra i nuclei di antica formazione e i più recenti quartieri residenziali e villaggi operai. I piani del 1963 e del 1974, mediante zoning, tracciano elementi ordinatori per le diverse zone urbane, pur non rimuovendo la tipicità degli impianti insediativi lecchesi rappresentata dalla frammistione tra i luoghi e gli spazi per la funzione produttiva, residenziale e di servizio alla residenza, che contraddistingue la cultura imprenditoriale -sociale e urbana lecchese e continua a caratterizzare ampie porzioni di città. La variante generale del 1983 modificata ulteriormente da diverse varianti, costituisce il PRG che regola i maggiori interventi di sostituzione urbana dei più grandi insediamenti industriali dismessi disegnando ampi complessi urbani ad impianto unitario con funzioni miste tra residenza, terziario, commerciale e servizi, alcuni dei quali ancora in corso di ultimazione. Infine il PRG del 2000, contraddistinto da un consistente accrescimento degli indici urbanistici ed edilizi, soprattutto in alcune zone quali le "Zone centrali" (PC) e le "Zone produttive artigianali" (PA) che permettono diverse destinazioni funzionali principali (residenza, terziario, commercio, e nelle PA produttivo compatibile con la residenza) realizzabili anche singolarmente, ossia prive di rapporti percentuali di ammissibilità per ogni destinazione prevista. Una elevata quantità degli Ambiti di Trasformazione Strategica individuati dal PRG del 2000 corrispondono ad aree interessate da fermate della prevista metropolitana leggera e del relativo raggio di influenza nei tessuti urbani contestuali. La mancata attivazione degli ATS (solo l'ATS 2 è stato realizzato) si può spiegare infatti in primo luogo per la complessa articolazione dei contenuti procedurali e dalla mancata concretizzazione della metropolitana leggera o di altre polarità di rango elevato con funzioni di eccellenza o grandi fenomeni economico-sociali, veramente capaci di segnare la storia urbana di Lecco, ad eccezione dell'Accordo di Programma, approvato nel 2003, relativo alla realizzazione del Polo Universitario sulle aree del Polo ospedaliero, quest'ultimo trasferitosi a Germanedo.

### **Raffronto con il PTR e il PTCP**

Si riportano in sintesi alcune considerazioni in riferimento alle pianificazioni regionale e provinciale, anche se prioritariamente affrontate nella costruzione del DP.

Lecco rientra tra i comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraprovinciale di cui al paragrafo 3.2 del Documento di Piano del PTR vigente e indicati nella sezione Strumenti Operativi:

- **Zone di preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi - Ambito del Lago di Como**

Il sistema degli ambiti lacuali ha indubbiamente costituito riferimento ordinatore nella costruzione dello scenario strategico del DP, tanto da delinearne l'Area Strategica "AS-1 Lungolago" e individuarne luoghi privilegiati per progettualità trasformativa, rigenerativa e qualificanti, laddove dettagliatamente individuate, attraverso le discipline delle pianificazioni convenzionate, e anche regolative (es. art. 2.4 NTAPR) volte a tutelarne e valorizzarne le valenze paesaggistiche ed ambientali.

- **Poli di sviluppo regionale - Capoluogo**

Lecco, quale capoluogo di Provincia, viene riconosciuto Polo di sviluppo regionale dal PTR. In riferimento alla dimensione del Polo urbano, come riportato nella relazione del DP "l'impianto del PGT è impostato su una riduzione generalizzata delle volumetrie e degli indici, sia fondiari che territoriali, rispetto al PRG, inoltre la città consolidata assume come capacità edificatoria la volumetria esistente, riducendo considerevolmente le possibilità di ampliamento e nuova costruzione conseguenti ad un incremento degli indici, che hanno caratterizzato l'ultimo PRG", la sua capacità edificatoria rientra tra le previsioni di crescita massima prevista dal PTCP, rispondendo in linea generale alle esigenze di crescita della città, il tutto come meglio spiegato nella relazione del DP.

In riferimento al livello di attrattività, oltre a confermare le centralità esistenti il presente PGT intende attivare progetti e iniziative affinché nell'area urbana si creino le condizioni per realizzare una rete di eccellenze che possano svolgere una funzione rilevante anche a scala sovralocale e che, contemporaneamente, sia attenta alle caratteristiche del territorio circostante entrando in interazione con esso, in maniera da innescare processi diffusi di riqualificazione urbana e sociale e valorizzare risorse materiali ed immateriali funzionali per il rilancio e il consolidamento della città, mediante una serie di progetti che appartengono alla rete delle eccellenze (cfr. DP Disposizioni di attuazione e PS servizi esistenti in progetto a scala sovracomunale): Polo integrato di servizi di Maggiano, Stazione ferroviaria - Nodo interscambio ferro-gomma-TPL, Polo Universitario-Polo espositivo museale, Multisala, Centro Sportivo del Bione, Parco Urbano, Centro congressi, Parco Scientifico e Tecnologico, Nuova polarità attrattiva a nord del lungolago. L'impianto strategico del Piano evidenzia chiaramente l'intendimento di confermare e anzi rafforzare le motivazioni profonde, la cultura e la forte capacità imprenditoriale lecchese, che ha sempre saputo rinnovarsi all'evoluzione storico-economica. Viene in primo luogo tutelata l'imprenditorialità esistente, vengono attivate nuove opportunità di sviluppo sia nel settore produttivo che nel settore turistico, garantendo inoltre flessibilità e spazi per destinazioni innovative connesse alla ricerca e al rinnovo economico. Il Piano inoltre evidenzia, valorizza e rafforza la sempre maggiore attrattività connessa al tempo libero, di natura certamente anche sovracomunale, capace di generare nuove opportunità sociali ed economiche per la città, che si deve fondare, oltre che su un patrimonio ambientale-paesaggistico (lago e rilievi prealpini) di indiscutibile valore da salvaguardare, su un impianto urbano gradevole e attrattivo che sappia mettere a sistema le peculiari potenzialità urbane e territoriali (maglia della percorribilità dolce, elementi della percezione, sistema delle piazze e degli spazi aperti collettivi, patrimonio storico-culturale, pubblici esercizi e centri commerciali "naturali", servizi sportivi e ricreativi, verde, etc.). Il Piano propone diversi elementi progettuali, di indirizzo e dispositivi in tal senso come opere necessarie a valorizzare la continuità della green way del lago in particolare verso Abbadia e Vercurago; promuovendo l'accessibilità pedonale/ciclabile verso le aree centrali o di maggiore interesse paesaggistico-ambientale mediante l'incentivazione dell'uso dei mezzi pubblici, per i quali si confermano centri di interscambio a ridosso della fascia centrale urbana e mediante l'incentivazione della sosta delle auto nei vasti parcheggi esterni alla cintura ferroviaria accessibili dalle arterie di traffico della fascia mediana della città in continua evoluzione insediativa.

Riguardo la mobilità veicolare il grado di accessibilità di Lecco è notevolmente migliorato con la apertura delle nuove arterie stradali (Milano/Colico e Lecco/Valsassina). Sono seguite modifiche significative nella distribuzione del traffico della rete veicolare interna, nelle opportunità insediative o nel decongestionamento con riqualificazione ambientale e urbana di intere porzioni del territorio. Il disegno strategico e progettuale del Piano si pone l'obiettivo di cogliere le opportunità di localizzare centralità attrattive nelle aree maggiormente accessibili senza congestionare altri ambiti a carattere più strettamente residenziale o per servizi alla persona o comunque volti al soddisfacimento di esigenze del cittadino o del *city user* connesse alla vita quotidiana, di relazione, ricreativa che comunque beneficino di ambienti meno congestionati. La nuova sede stradale SP639 Lecco - Bergamo, tuttora in corso di realizzazione per la connessione con Vercurago, permette una riqualificazione dell'asse C.so Emanuele Filiberto - C.so Bergamo nell'ottica di meglio integrare i quartieri residenziali di Maggianico e Chiuso al resto del tessuto urbano più denso di servizi a carattere sovra locale incentivando al tempo stesso il trasporto alternativo all'automobile.

Si evidenzia come viene confermata l'attuale stazione ferroviaria centrale della città che risulta in posizione baricentrica e strategica rispetto al più generale impianto urbano e della città pubblica sia esistenti che in progetto. L'Area Strategica dei Piani d'Erna tende ad attivare iniziative volte a valorizzare la linea della funivia, altamente accessibile, e le aree di indiscutibile pregio ambientale, paesaggistico ed ecologico dei territori del Resegone.

In relazione alla compresenza di più funzioni di livello regionale, strettamente relazionate al tema dell'attrattività si riconoscono in particolare le seguenti funzioni di livello regionale:

*Polo universitario e rete di funzioni innovative competitive:* si prevedono diversi percorsi progettuali, disposizioni e indirizzi volti a rafforzare il ruolo propositivo del Politecnico all'interno di una rete imprenditoriale storicamente radicata e attiva nel territorio;

*Polo ospedaliero:* si prevede nel DP l'ATU 11 volto a rafforzare le funzioni strettamente connesse a tale presidio e ad ampliare l'offerta di aree di sosta attualmente gravemente carenti;

*Funivia Piani d'Erna:* individuazione AS-2 Piani d'Erna entro un'ottica di rilancio della struttura e dell'area attraverso l'incentivazione di attività rurali e di fruibilità eco-sostenibili. Servizio in progetto.

*Luoghi manzoniani e sistema museale (compreso nuovo centro espositivo museale):* tra gli assi di azione strategici viene proposto l'incremento di interventi volti a potenziare il turismo culturale-scolastico in particolare connesso alla cultura del lavoro e alla memoria di Alessandro Manzoni e ai luoghi dei "Promessi Sposi", in primo luogo valorizzando il sistema museale di Villa Manzoni mediante interventi volti non solo a potenziare le capacità ricettive (laboratori didattici, spazi espositivi, etc.), ma anche a promuovere la "visibilità" all'interno del contesto urbano di un presidio di alto valore culturale e ricettivo; tutela dei beni storici-architettonici ed identitari.

*Ostello della gioventù:* (seppure al momento in attesa di poter procedere con l'attuazione in corso) stante le limitazioni economiche del patto di stabilità;

*Campeggio Rivabella:* si prevede la conferma della struttura turistica da riqualificarsi soprattutto in relazione all'impatto negativo del nuovo tracciato (anche in sopraelevazione) della Lecco/Bergamo, con piccoli ampliamenti per pubblici esercizi e di ricettività entro una cornice di riqualificazione e di sistemazione degli spazi aperti, comprensiva di un nuovo parco pubblico localizzato lungo il percorso lungolago in continuità con Vercurago.

#### - **Obiettivi prioritari infrastrutture della mobilità - Variante di Vercurago-Calolziocorte**

Il presente Piano ha recepito le previsioni infrastrutturali in corso di realizzazione SP639 Lecco - Bergamo, riportando sulla cartografia le aree interessate in riferimento all'opera sovracomunale.

In riferimento al PTCP si rimanda alle considerazioni già riportate nel DP, sottolineando come il Piano provinciale abbia costituito il principale riferimento pianificatorio di scala territoriale durante tutto il percorso di redazione del presente PGT.

La pianificazione provinciale riveste un ruolo intermedio nella pianificazione lombarda ai sensi del capo III della

L.R. 12/05, che ne stabilisce i contenuti, le modalità procedurali e gli effetti entro il percorso pianificatorio. Il confronto e la sinergia con le previsioni del PTCP hanno rappresentato elementi essenziali nella stesura del presente PGT, sia nella parte strategica che conseguentemente in quella regolativa e conformativa, atta a perseguire le strategie attraverso politiche condivise.

Il PTCP non individua nel territorio di Lecco gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ex comma 4 art. 15 L.R. 12/05 e espressamente richiamati alla lett. c) art. 18 della stessa legge. Il PGT ha comunque individuato entro il proprio territorio a naturalità prevalente delle aree destinate ad attività agricole normate in linea principale in ottemperanza agli artt. 59, 60 e 62 della L.R. 12/05, riconoscendo il valore della ruralità non solo quale attività economica, in chiave peraltro sempre più multifunzionale, ma anche quale presidio sul territorio capace di scongiurare l'abbandono e il degrado di vaste porzioni pedemontane disseminate peraltro da edifici o piccoli agglomerati storici di edifici che spesso stentano a trovare un ruolo attivo e qualificante qualora i propri ambiti naturali contestuali siano privi di un senso profondo ad essi attribuito anche solo di tutela di tipo ecologico, ambientale e paesaggistico.

Il Piano sostanzia le proprie tutele dei beni paesaggistico-ambientali, peraltro entro un sistema delle scelte strategiche evidenziato anche attraverso l'individuazione di progetti urbanistici strategici e aree strategiche (Relazione DP-SDAS), racchiudendo il Tessuto Urbano Consolidato individuato entro una linea immaginaria di separazione (TUC), all'esterno della quale il paesaggio, la naturalità, la biodiversità, le componenti ambientali assumono un ruolo di assoluto primo piano. Ciò nonostante una particolare attenzione e tutela sono riservate agli elementi riconosciuti quali beni di valore storico, architettonico, ambientale paesaggistico, anche appartenenti al costruito, ai beni e agli ambienti antropici. In particolare è stato considerato il progetto in corso di attuazione dell'ultimo tratto della strada provinciale Lecco-Bergamo che, solcando tessuti urbani preesistenti e interessando l'emergenza storico-culturale del complesso della Chiesa del Beato Serafino di Chiuso, innescherà processi di riassetto urbano dei luoghi.

Un richiamo a parte merita la Revisione del PTCP, la quale però, essendo tuttora in corso di approvazione, non può considerarsi componente certa di pianificazione sovracomunale (cfr. Relazione PS).

## **PARTE II – Gli strumenti della pianificazione**

---

### ***Il Tessuto urbano consolidato***

#### **Individuazione e definizione delle diverse zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato**

Il nuovo piano urbanistico ha tracciato i confini dei tessuti storici e delle zone urbanistiche di formazione più recente sulla base delle valutazioni emerse dal QC, con particolare attenzione agli elementi ed ambiti urbani esistenti, alle relazioni tra le differenti porzioni urbane, alle innovazioni e trasformazioni in atto (che il disegno di Piano ha voluto confermare poiché rispondenti ai propri obiettivi di qualità urbana, paesistica e ambientale) e allo scenario strategico tracciato nel DdP, soprattutto in riferimento alla rete dei servizi, del commercio, delle attività economiche e della residenzialità.

Il Piano delle Regole completa il progetto di Piano, già delineato dagli ambiti di trasformazione strategica nel DP, sia attraverso l'individuazione di ulteriori ambiti soggetti a pianificazioni attuative e/o convenzionate, quali opportunità di rinnovo, di completamento, di implementazione e miglioramento della rete delle urbanizzazioni e dei servizi, sia attraverso le previsioni regolative dei singoli tessuti edilizi, che vanno a concretizzare il disegno progettuale del PGT con riferimento agli assetti esistenti o già in via di trasformazione.

La città contenuta entro il perimetro dell'urbanizzato di Lecco è formata da insieme composito di tessuti urbanistici caratterizzati principalmente dalle diverse origini storiche, dalle funzioni insediate, dal grado di accessibilità, da rilevanti interconnessioni e valenze di ordine ambientale e paesaggistico (quali le zone pedemontane, spondali lacuali e torrentizie). E' possibile infatti individuare una sorta di macro-zonizzazioni quali: i nuclei di antica formazione, addensamenti insediativi ed elementi di interesse storico, architettonico e

paesaggistico, zone a prevalente residenzialità (sviluppatasi soprattutto nelle fasi di forte espansione economica e demografica lecchese del secolo scorso), tessuti produttivi ancora quasi monofunzionali e “vitali”, tessuti ed ambiti produttivi misti di origini lontane nel tempo (principalmente lungo il corso del torrente Gerenzone), ma spesso oggi in condizioni di degrado o sottoutilizzo, tessuti residenziali misti esito di una cultura imprenditoriale diffusa (che vedeva tradizionalmente la residenza accostata alla attività lavorativa) e di un importante indotto medio-piccolo della grande industria lecchese del passato. Sia le maglie insediative sia la rete di servizi e di mobilità si sono accresciute in maniera purtroppo disorganica, pianificate da uno strumento urbanistico generale solo a partire dal 1963, quando l’espansione massiccia e repentina della Lecco industriale novecentesca era ormai già da tempo avviata.

### **Nuclei di antica formazione ed elementi di interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito tradizionale**

La maglia dell’urbanizzato di Lecco si presenta policentrica per la compresenza del centro storico e di altri nuclei di antica formazione, annessi alla “Grande Lecco” (i comuni di Acquate, Castello sopra Lecco, Germanedo, Laorca, Rancio di Lecco, San Giovanni alla Castagna, Maggianico, e le relative frazioni) tra il 1923 e il 1928 (cfr. elaborati del DP). Come richiamato nella relazione del DP, con lo sviluppo urbanistico successivo, un tessuto edilizio di epoche, forme architettoniche e destinazioni diverse ha saturato in modo più o meno frammentario e disordinato il territorio, collegando fisicamente i nuclei storici. All’interno del suolo urbanizzato si è così formato un tessuto disomogeneo in cui i nuclei storici hanno comunque mantenuto una propria riconoscibilità ed identità, pur se assediati dall’edilizia circostante che preme al contorno e ne erode l’impianto. Non si tratta di attivare forme di recupero di valori architettonici di pregio assoluto, di fatto poco presenti soprattutto nei vecchi nuclei di corona, bensì di un vero e proprio progetto di riabilitazione formale e funzionale e di consolidamento delle relazioni spaziali esistenti e caratterizzanti i singoli abitati.

Nel Piano delle Regole, i vari tessuti storici delineati durante la fase conoscitiva del presente PGT sono stati compresi entro specifiche perimetrazioni e diversamente individuati in relazione alle previsioni progettuali, e conseguentemente normative, del Piano valutate in considerazione dello stato attuale dei luoghi, rilevato anche attraverso l’indagine sugli edifici storici. In tal modo sono stati individuati i seguenti tessuti:

#### **Tessuti storici nei nuclei di antica formazione**

<b>A1</b>	Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione a prevalenza mista
<b>A4</b>	Area a ville con parco e pertinenza storica e quartieri popolari, villaggi operai
<b>A5</b>	Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale
<b>A6</b>	Tessuti di impianto rurale storici

#### **Tessuti storici esterni ai nuclei di antica formazione**

<b>A2</b>	Zone di completamento ai nuclei di antica formazione
<b>A3</b>	Tessuto storico della valle del Gerenzone, con destinazione a prevalenza residenziale e artigianale
<b>A4</b>	Area a ville con parco e pertinenza storica e quartieri popolari, villaggi operai

Per completare gli elementi di particolare interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito della tradizione sono stati individuati come insediamenti significativi le ville con parco e pertinenza storica, i quartieri popolari e villaggi operai, e i tessuti storici esterni al Tessuto Urbano Consolidato al fine di garantirne la riconoscibilità e la permanenza sul territorio.

Nel denso e compatto impianto urbano lecchese le ville con parco costituiscono importanti complessi non solo per il valore storico-architettonico, ma anche per il ruolo che rivestono gli stessi parchi verdi nel sistema eco-

ambientale e paesaggistico della città, caratterizzata purtroppo nel proprio ambito urbanizzato per l'esiguità delle aree e degli impianti verdi, spesso privi anche di elementi connettivi basilari per un sistema a rete. I quartieri popolari e villaggi operai, sono stati realizzati in prevalenza nella prima metà del '900, grazie all'iniziativa di cooperative o per filantropia industriale e risultano ancora caratterizzati da impianto riconoscibile.

Si evidenzia infine che i singoli edifici appartenenti ai suddetti tessuti ed elementi di interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito della tradizione sono stati oggetto di un'indagine specifica, basata sul rilievo diretto e la compilazione di un'apposita schedatura, il cui esito circa la categoria di intervento singolarmente attribuita è riportato su appositi elaborati cartografici (in scala adeguata) e direttamente richiamati dalla specifica normativa di riferimento.

### **L'urbanizzato di più recente formazione**

Come riportato nella relazione del quadro conoscitivo, la crescita della città è avvenuta quasi senza estendere i confini ideali dell'area urbana, restringendo via via le maglie della rete, ampliandone i bordi rendendola più fitta e più densa. Lo sviluppo avvenuto in questi anni ha fatto sì che l'area urbana si sia estesa su tutta la parte piana e nelle tre valli e che non vi sia più separazione tra i diversi nuclei...La città di Lecco è parte di una città diffusa, si connota come polo urbano caratterizzato da aree residenziali, produttive, servizi ed infrastrutture, ma anche da aree che in passato hanno ospitato funzioni di carattere produttivo che oggi, con l'evolvere delle dinamiche economiche e sociali, presentano condizioni di degrado e abbandono.

Il tessuto urbano di Lecco rappresenta un laboratorio piuttosto significativo per la complessità dell'assetto morfologico, per la specificità tipologica e per la tipologia della stratificazione, derivata da processi di espansione per aggiunta, per attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, alcuni esito delle grandi trasformazioni urbane, avvenute a seguito della delocalizzazione delle industrie dai contesti urbani nel corso degli ultimi decenni del secolo scorso, globalmente caratterizzato da una scarsa qualità riscontrabile nelle componenti sia architettoniche sia funzionali. (Tratto dalla Relazione DP) Dal quadro conoscitivo emerge che la città consolidata è fortemente caratterizzata da una significativa frammistione funzionale e tipologica frutto dell'attuazione dei precedenti PRG e peculiare dell'evoluzione urbana, economico-sociale di Lecco. Alla residenza si mescolano, spesso senza soluzione di continuità, molte altre funzioni quali officine e laboratori artigianali, piccole e medie imprese industriali, esercizi di vicinato, ma anche servizi pubblici ed infrastrutture di vario genere che nel tempo si sono sedimentate e che a volte convivono tra loro è inutile negarlo, in modo conflittuale.

Le politiche attivate rispetto ai tessuti urbani esistenti sono volte in linea generale a confermare il peso insediativo esistente, a individuare zone capaci di supportare un utilizzo e uno sviluppo equilibrato ed efficiente rispetto alle esigenze della residenzialità e del campo economico-produttivo entro il sistema della mobilità e dei servizi esistenti e in progetto, in aderenza alla componente strategica tracciata nel Documento di Piano, con particolare riferimento alla riduzione delle potenzialità edificatorie (rif. Relazione DP) del vigente PRG su varie porzioni di città e del contenimento del consumo di suolo libero ai margini dell'edificato, tenuto conto delle previsioni del PRG non attuate se coerenti con le finalità previste dal Piano (rif. Relazione DP). Il disegno di Piano conferma in primo luogo la volontà di mantenere, riqualificare e saper rigenerare l'usato esistente che diventa il riferimento fondante per la disciplina urbanistica del Piano. I valori urbani, morfologici, funzionali, ambientali, entro l'urbanizzato così come delineato dalle pianificazioni urbanistiche, rappresentano quindi gli elementi qualificanti della componente regolativa del presente Piano. Entro tali logiche "rigenerative" sono stati individuati però ambiti dalle peculiari opportunità di trasformazione e di implementazione di dotazioni infrastrutturali e servizi, che risultano pertanto assoggettati a modalità di intervento con stipula di convenzioni: pianificazione attuativa e permessi a costruire convenzionati.

Al fine di agevolare la consultazione e gestione del Piano e di formulare una disciplina normativa sintetica e quanto più possibile snella, l'ambito urbano viene suddiviso in diverse "zone territoriali", sintetizzate al minimo indispensabile per rispondere alle esigenze pianificatorie.

Le "zone territoriali" individuate all'interno del tessuto urbano consolidato del presente PR risultano le seguenti:

**Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale**

<b>R1</b>	Zona territoriale residenziale pedemontana e a bassa densità
<b>R2</b>	Zona territoriale residenziale a media densità
<b>R3</b>	Zona territoriale residenziale e ad alta densità
<b>R4</b>	Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità

**Zone territoriali con destinazione prevalentemente produttiva e per attività**

<b>P1</b>	Zona territoriale produttiva
<b>P2</b>	Zona territoriale produttiva e artigianale
<b>FA</b>	Zona territoriale per attività florovivaistiche e agricole
<b>C1</b>	Zona territoriale commerciale
<b>C2</b>	Zona territoriale commerciale, con particolari prescrizioni
<b>CH</b>	Zona territoriale alberghiera
<b>TT</b>	Zona territoriale per campeggi

**Zone territoriali oggetto di pianificazione convenzionata**

<b>ATU</b>	Ambiti di Trasformazione Urbana ATU (cfr. DP)
<b>PA</b>	Piani Attuativi PA
<b>ZTRPA</b>	Zona di trasformazione a prevalenza residenziale soggetta a Piano Attuativo
<b>ZTCS</b>	Zona di trasformazione a prevalenza mista commerciale e servizi soggetta a Piano Attuativo
<b>ZTRT</b>	Zona di trasformazione a prevalenza mista residenziale/terziaria soggetta a Piano Attuativo
<b>PCC</b>	Permessi di Costruire Convenzionati PCC
<b>ZTRPC</b>	Zona di trasformazione a prevalenza residenziale soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato
<b>ZTCP</b>	Zona di trasformazione a prevalenza mista commerciale e servizi soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato
<b>ZTRAL</b>	Zona di trasformazione ricettiva-alberghiera soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato
----	perimetrazione Piani Attuativi recenti ad impianto unitario (PAU)
----	Accordo di Programma Nuovo Polo Universitario (D.P. Regione Lombardia n.910 del 29.01.03)

**Zone di valenza eco-ambientale**

<b>VM</b>	Zona verde di mitigazione non soggetta a trasformazione
-----------	---

**Aree per la mobilità**

	Aree per la mobilità carrabile e lenta
	Aree per la mobilità ferroviaria
	Aree per la mobilità a fune

**Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale**

I presenti ambiti del tessuto consolidato caratterizzano le zone urbane residenziali distribuite nella città con differenti forme urbane quali esiti di peculiari e distinti sviluppi storico-urbanistici e socio-economici. Sono stati individuati in primo luogo attraverso il parametro della densità edilizia, strettamente correlato ai connotati tipologici, morfologici, ambientali esistenti e di indirizzo futuro. La residenzialità è distribuita all'interno di:

**R1            Zona territoriale residenziale pedemontana e a bassa densità**

Aree a bassa densità localizzate soprattutto nella fascia pedemontana o in altre porzioni urbane che hanno mantenuto nel tempo tipologie aperte, a schiera, mono-bifamiliari isolati o aggregati, con basso indice volumetrico;

**R2            Zona territoriale residenziale a media densità**

Aree a media densità, diffuse in più parti dell'ambito urbanizzato, entro quartieri residenziali o bacini di residenzialità sviluppatasi anche in prossimità delle zone produttive, contraddistinte da diverse tipologie pluripiano ed epoche storiche quali edificati a campo aperto, in linea, a torre, aggregati in semicorte, raramente con fronte su strada;

**R3            Zona territoriale residenziale e ad alta densità**

Aree ad alta densità, caratterizzano le aree urbane con la più elevata concentrazione di popolazione, prevalentemente realizzate attraverso strumenti di pianificazione attuativa di edilizia economica popolare, spesso in risposta alle impellenti esigenze di residenza nella fase novecentesca di forte espansione delle industrie o poi attraverso piani di recupero urbano in sostituzione degli edifici produttivi dismessi. Disposti di norma a torre, in linea aggregati in semicorte, con aree scoperte destinate a parcheggi e/o a verde;

**R4            Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità**

Aree ad alta densità, comprensive di una significativa presenza di residenza, anche mista ad altre destinazioni funzionali, composte dall'aggregazione di edifici con fronte strada più o meno continuo, perimetrali all'isolato, caratterizzati da aree di pertinenza private interne connesse alla strada mediante passaggi coperti, tipico di nuovi quartieri residenziali di espansione in ambito urbano risalenti allo sviluppo insediativo dello scorso secolo o ad impianti più a contatto con i nuclei storici, da uso del piano terra su strada per attività economiche (commerciali di vicinato, ricettive, servizi e terziario), da rapporto di copertura e densità volumetrica elevata. Anche composte da isolati anche di un unico lotto generalmente semi-aperti, caratterizzati da presenza discontinua di cortina su fronte strada e da destinazioni per attività economiche frammiste alla destinazione prevalentemente residenziale.

Le politiche insediative proposte dal piano per l'edilizia sociale si articolano su più aspetti e modalità di intervento. Come ormai riconosciuto da più parti, tale tema sta assumendo caratteri sempre più rilevanti, quando non emergenziali, soprattutto in riferimento alla perdurante crisi economico-finanziaria che amplia la fascia di popolazione in difficoltà a trovare una soluzione rispetto al proprio bisogno abitativo nel mercato immobiliare tradizionale. In primo luogo, in riferimento all'Edilizia Residenziale Pubblica (S6), sono state individuate alcune aree per Servizi ERP in progetto (nuove e via Belfiore in ampliamento) con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,5 mq/mq e altre un ampliamento ammesso fino al 30% dell'esistente per le aree edificate con previsione di ampliamento, tutto come meglio specificato nelle NTAPS. Inoltre, le aree per Servizi ERP (S6), sono in linea di massima destinazioni funzionali sempre ammesse nelle varie zone territoriali individuate nel PR che risultino soggette o meno a pianificazione attuativa. Una particolare attenzione è stata rivolta nel Piano anche ad altre

forme di edilizia sociale sia attraverso l’“Incentivazione sociale” (rif. art.4 delle NTADP) prevista per gli Ambiti di Trasformazione Urbana a prevalente destinazione residenziale, sia nella previsione di quote obbligatorie o incentivanti in alcuni Piani Attuativi e Permessi di costruire Convenzionati di edilizia residenziale convenzionata.

### ***Zone territoriali con destinazione prevalentemente produttiva e per attività***

L’impianto urbano di Lecco è caratterizzato da una presenza diffusa di costruzioni con destinazione produttiva, esito nella fisicità dei luoghi di una altrettanto diffusa e radicata cultura e capacità imprenditoriale.

Alcuni tessuti risultano ancora con evidente destinazione produttiva prevalente, se non addirittura monofunzionali e risultano individuabili: nella fascia lungolago dal Bione a Rivabella, dotati di una accessibilità elevata mediante la strada provinciale Lecco-Bergamo, inseriti in una zona di particolare visibilità e qualità ambientale-paesaggistica; nei tessuti ancora rimasti di tutta l’area urbana di maggiore espansione produttiva novecentesca, che era andata a “coprire” i suoli, ai tempi ancora liberi, nella piana di Olate, Caleotto, Acquate, Germanedo, Belleo, fino a Maggianico. Altri edifici manifatturieri sono riscontrabili invece entro altri contesti e con diverse forme edilizie ed urbanistiche: in stratificazioni con elementi più recenti di diversa destinazione, quale esito di una lenta e inarrestabile erosione degli edificati produttivi; isolati in tessuti urbani dalle connotazioni tipologiche e funzionali diverse; frammisti entro concrezioni edilizie plurifunzionali (spesso residenza e produzione) diffuse nelle tradizioni culturali e lavorative lecchesi; avviluppati ai corsi d’acqua dai quali ne traevano fonte energetica e di sostentamento (in particolare lungo il Gerenzone, appositamente individuato fra i tessuti storici).

In considerazione della dismissione/delocalizzazione, ormai ultradecennale, di realtà produttive della tradizione manifatturiera lecchese il disegno di Piano tende a veicolare l’insediamento di attività produttive e di ricerca ad innovazione tecnologica, di servizio alle imprese e alla persona, di terziario avanzato, purchè compatibili in ambito urbano. La disciplina regolativa è volta ad intercettare le modifiche in atto prevedendo le maggiori possibilità di insediamento, e laddove possibile ampliamento, di attività economiche e di servizio nel territorio comunale, entro logiche di compatibilità e coerenza con la componente della residenzialità. L’attenzione progettuale è stata rivolta verso tutte le componenti funzionali dell’organismo urbano quale presupposto indispensabile per la qualità di vita dei suoi cittadini, per la funzionalità complessiva degli assetti urbani, per il rafforzamento del ruolo di polo attrattore rispetto al territorio. Viene favorito il mantenimento delle attività produttive esistenti laddove ambientalmente compatibili, anche con ampliamenti delle SU all’interno dei sedimi esistenti.

In tutte le zone produttive P1, laddove ne ricorra la necessità l’Amministrazione Comunale può attuare, ai sensi della L.R. 14.3.2003 n.2 e smi, accordi per i Contratti di recupero Produttivo.

Le aree urbanistiche individuate e appositamente disciplinate entro l’ambito urbanizzato risultano le seguenti:

<b>P1</b>	Zona territoriale produttiva
<b>P2</b>	Zona territoriale produttiva e artigianale
<b>FA</b>	Zona territoriale per attività florovivaistiche e agricole
<b>C1</b>	Zona territoriale commerciale
<b>C2</b>	Zona territoriale commerciale, con particolari prescrizioni
<b>CH</b>	Zona territoriale alberghiera
<b>TT</b>	Zona territoriale per campeggi

### **Le reti dei servizi, della mobilità, del verde**

Le reti dei servizi, della mobilità e del verde urbano, costituiscono una sorta di “armature” di riferimento per la costruzione del disegno di Piano. La cartografia del Piano delle Regole riporta infatti le dotazioni di servizi (seppure specificatamente normate dal PS), le aree per la mobilità e le aree a verde urbano, quest’ultime declinate in diverse tipologie di appartenenza (pubbliche e private) riconosciute di elevata valenza per la tutela

ambientale, paesaggistica, ecologica e in generale per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (permeabilità dei suoli, ecc.). Nel complesso dei tessuti emergono le attrezzature e gli impianti tecnologici legate all'erogazione dei servizi primari alla scala urbana e includono gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali interamente dedicati ai servizi urbani e di prossimità, prevalentemente legati a funzioni pubbliche, all'istruzione, al culto religioso, al settore socio-assistenziale e allo sport/tempo libero, strettamente correlati al sistema della residenzialità e delle politiche insediative in genere. La città inoltre, quale polo attrattore a livello territoriale, è caratterizzata anche dalla presenza di centralità di servizi di rango sovralocale, che rappresentano componenti fondanti per le definizioni degli assetti insediativi e delle accessibilità, affinché ne siano valorizzate le funzioni limitando gli impatti negativi a livello locale.

La Città pubblica, nel suo complesso, rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana, comprensivi delle attrezzature tecnologiche e di quelle di livello sovralocale, specificatamente normati dal Piano dei Servizi. Al fine di rendere più agevole la lettura della cartografia del Piano delle Regole i servizi vengono individuati e distinti tra esistenti e in progetto.

Riguardo i servizi in progetto risultano evidenziati i Servizi con vincolo di acquisizione mediante istituto compensazione urbanistica, soggette al meccanismo compensativo così come riportato nell'art. 4.2 delle NTADP:

- SPC\_P aree per parcheggio pubblico
- SPC\_V aree per parco e verde pubblico

Le aree per la mobilità risultano le seguenti:

- Aree per la mobilità carrabile e lenta
- Aree per la mobilità ferroviaria
- Aree per la mobilità a fune

Alcune aree a verde urbano sono state individuate come:

- VM zona verde di mitigazione non soggetta a trasformazione

definite per il ruolo funzionale ecologico-ambientale atto a mitigare gli impatti delle edificazioni e delle altre opere antropiche. localizzate di norma in aree di particolare ed elevata valenza ambientale, paesaggistica, percettiva tipica soprattutto delle aree di frangia ai limiti dell'urbanizzato e in ambiti pedecollinari o dei sistemi torrentizi, in tali aree non viene consentita nuova edificazione, ma la sola manutenzione dell'esistente sia in riferimento agli edifici sia alle aree verdi permeabili.

## ***Gli strumenti di attuazione***

### **La Città della trasformazione**

Tale tipo di città riguarda prioritariamente aree che ricadono all'interno del territorio urbanizzato (aree dismesse, di riorganizzazione funzionale, da riconvertire verso altri usi urbani), cioè aree la cui trasformazione è ritenuta di particolare importanza per l'intero contesto cittadino. Unitamente a questi ambiti, si associano le aree interessate da trasformazioni con una forte caratterizzazione strategica già previste dal PRG vigente e ambiti interessati da piani attuativi in corso di realizzazione. L'attuazione episodica dei piani attuativi ha comportato un forte sbilanciamento fra residenti e infrastrutture che oggi richiede una puntuale verifica. Le aree non ancora edificate o non ancora attuate possono diventare occasione per affrontare nodi rimasti irrisolti soprattutto per ciò che concerne i servizi pubblici.

La Città della trasformazione, nel suo complesso, rappresenta l'insieme integrato degli ambiti dismessi o in via di dismissione, delle aree interessate da interventi in corso di realizzazione e dagli ambiti individuati dal PRG vigente come aree di trasformazione strategica o da programmi complessi.

I tessuti che la compongono sono così individuati e distinti:

- aree dismesse o in via di dismissione: aree caratterizzate in prevalenza da mono-funzionalità, in cui con il passare del tempo è andata dismettendosi l'attività ivi svolta, dando origine ad un vuoto urbano all'interno della maglia edificata;

- piani attuativi in corso di realizzazione: aree soggette a trasformazioni puntuali realizzate attraverso piani attuativi previsti dal PRG vigente in corso di attuazione, che possono presentare un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile;
- aree di trasformazione strategica: aree individuate dal PRG vigente per le quali la trasformazione è ritenuta di particolare rilevanza per l'intero contesto cittadino, entro un processo di trasformazione urbana volto al mantenimento di un adeguato controllo e indirizzo della componente pubblica;
- area interessata da Programmi complessi: area soggetta ad Accordo di Programma AP-1 (Area soggetta ad Accordo di Programma Nuovo Polo Universitario) approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 190 del 29/01/03 che prevede un impianto urbanistico unitario attuato nei modi disciplinati dell'AdP stesso.

### **Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)**

Individuati dal Documento di Piano si qualificano come condensatori delle maggiori opportunità per la concretizzazione del disegno strategico progettuale complessivo della città. La loro realizzazione è ritenuta di particolare rilevanza entro un processo di trasformazione urbana volto al mantenimento di un adeguato controllo e indirizzo della componente pubblica.

Denominazione degli Ambiti:

**ATU 1 - Chiuso - area ex cava**

**ATU 2 - Pescarenico**

**ATU 3 - Torrente Caldone - Garabuso Bonacina**

**ATU 4 - Torrente Gerenzone - Laorca Pomedo**

**ATU 5 - Corso Martiri**

**ATU 6 - Rivabella**

**ATU 7 - Via Pergola**

**ATU 8 - Via Valsugana - Unicalce**

**ATU 9 - Arlenico**

**ATU 10 - Via Fiandra**

**ATU 11 -Torrente Bione - Belledo**

**ATU 12 - Cava Maggianico**

**ATU 13 - Logaglio**

**ATU 14 - Area San Nicolò - ex Faini**

**ATU 15 - Stazione Ferroviaria – Caleotto**

**ATU 16 - Caviate**

Per ogni ambito è stata redatta una apposita scheda contenuta nel fascicolo "SDATU" Schede Dispositive Ambiti di trasformazione Urbana, dove vengono riportati l'inquadramento, gli obiettivi, le modalità di intervento, le tipologie delle costruzioni, le prescrizioni particolari, i criteri per la negoziazione progettuale di sostenibilità, lo scenario infrastrutturazione PUGSS e i dati per l'infrastrutturazione, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, tavole planimetriche esplicative. Per quanto non contenuto nelle schede si farà riferimento a tutto il complesso dispositivo del PGT e delle normative vigenti in materia.

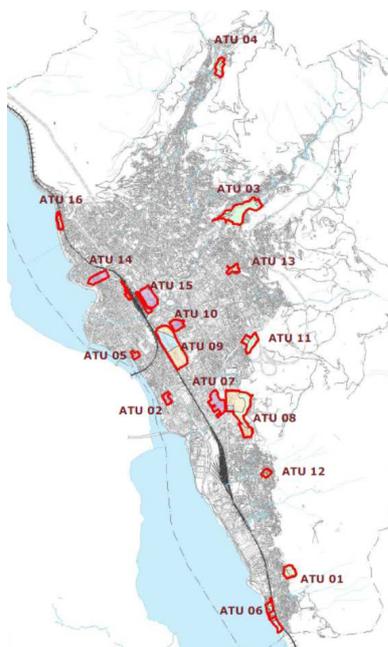


Figura 1 – TAVOLA DP individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica

### **Pianificazione attuativa e convenzionata**

#### **Piani Attuativi recenti ad impianto unitario in corso di attuazione (PAU)**

Piani attuativi attuati e in corso di attuazione, approvati o convenzionati, con impianto compiuto rispetto al contesto urbano. Viene prevista una particolare normativa atta a garantire l'attuazione del PAU così come previsto dalla pianificazione convenzionata e una successiva disciplina correlata alle zone territoriali appositamente individuate in cartografia. La perimetrazione dei PAU risulta indicativa e non prescrittiva rispetto alle relative pianificazioni attuative che prevalgono a livello dispositivo.

#### **Piani Attuativi (PA) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC)**

La pianificazione attuativa e convenzionata (PA e Permessi di Costruire Convenzionati) prevista nel Piano delle Regole concorre a disegnare porzioni del tessuto consolidato che rivestono ruoli urbani di completamento della maglia urbana esistente, con limitate probabilità di trasformazione strategica delle funzioni e dei luoghi, ma che comunque necessitano di ridefinizione e/o nuova urbanizzazione riguardo il sistema dei servizi, oltre a sostanziare il disegno di Piano e le sue politiche. Nella pianificazione attuativa viene applicato l'istituto della "perequazione urbanistica" e in particolare in due comparti viene applicata su ambiti discontinui ("perequazione ad arcipelago"). Come riportato nella scheda dispositiva tali ambiti sono accomunati da analoghi caratteri di ordine localizzativo, morfologico, paesaggistico, ambientale. Nel comparto alcuni ambiti sono in grado di accogliere quote di edificabilità proveniente da altri ambiti più specificatamente atti ad incrementare le dotazioni per attrezzature pubbliche peraltro ad elevata valenza ambientale-paesaggistica. Il completamento a bassa densità di un tessuto residenziale esistente, solo modificando le diverse allocazioni delle superfici, viene considerato quale unica soluzione possibile e praticabile per una pianificazione precedente non completata, entro un quadro urbanistico con evidenti particolarità, dettate dai peculiari profili morfologici, valori eco-ambientali, paesaggistici e della percezione, che anche il recente dibattito pubblico, culturale, politico tende sempre più a riconoscere e tutelare. In altre parole gli ambiti previsti in cessione a verde pubblico rappresentano patrimoni di elevato e singolare valore paesistico, ambientale, percettivo e visivo dell'identità territoriale di Lecco, fondali di naturalità dalle morfologie particolarmente significative rispetto all'urbanizzato, laddove arresta la sua pressione antropica, per

lasciare emergere e valorizzare i propri rilievi naturali, risorsa preziosa e “irreversibilmente esauribile”. Rispetto agli Ambiti di Trasformazione Urbana presentano di norma minore “peso urbanistico”, (dimensioni, rilevanza urbana in riferimento alle capacità trasformative), ma potenzialità rigenerative per la presenza di impianti edilizi esistenti interessati dalle diverse forme del degrado (edilizio, urbano, sociale, ambientale). Solo in pochissimi casi viene invece prevista una edificazione di completamento di tessuti urbani esistenti al contorno, atta al rafforzamento delle correlazioni urbanistiche e infrastrutturali inerenti in primo luogo la città pubblica.

I Piani Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati si suddividono rispetto alla propria collocazione e funzione all’interno dell’intero e complesso impianto urbano; quest’ultimo infatti indagato attraverso il quadro conoscitivo e ricognitivo e oggetto di un quadro strategico previsionale approfondito nel DP, risulta carico di riferimenti conoscitivi, concettuali e progettuali capaci di guidare l’operatività degli strumenti di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi direttamente normati dal PR.

Si possono perciò delineare alcune macrotipologie accomunate da analoghi criteri di individuazione dei singoli ambiti, sinteticamente di seguito riportate. Gli ambiti di rinnovo costituiscono in prevalenza l’esito della diffusa frammentazione di impianti produttivi ormai fagocitati da tessuti urbani di carattere diverso, necessitano pertanto di interventi di sostituzione, di rigenerazione funzionale e di inclusione sociale oltre che di integrazione nell’impianto insediativo e infrastrutturativo contestuali. Pur non costituendo capisaldi della trasformazione strategica per i propri caratteri strutturali e dimensionali partecipano a sostanziare il disegno di piano e le sue politiche. Gli ambiti di completamento, individuati nella città compatta, rappresentano isolate opportunità di ridefinizione e qualificazione della maglia urbana esistente, anche mediante minuti, ma preziosi interventi migliorativi dei servizi a scala locale. Gli ambiti di frangia periurbana costituiscono un complesso di aree volte a ridisegnare il paesaggio di limite, si tratta di aggregare tessuti edilizi attraverso interventi che non siano operazioni di mera saturazione degli spazi, ma di qualificazione urbana secondo un disegno pianificato, sia in riferimento alla rete infrastrutturativa che al riassetto degli impianti insediativi residenziali e rurali. Dovrà emergere il paesaggio naturale e rurale, entro la cornice di tutela proposta dal Piano, e al contempo diventare facilmente accessibile mediante percorsi “verdi” che rendano visibilmente e fisicamente permeabile il limite, e attraverso puntuali interventi di promozione della fruibilità collettiva attraverso la creazione di aree verdi attrezzate di frangia urbana, quali zone di passaggio altamente permeabili tra l’ambito urbanizzato e l’ambito della ruralità.

Si riportano di seguito elenchi con suddivisione per tipologia dei Piani Attuativi (PA) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC):

### Piani Attuativi

<b>Pa01re</b>	torrente gerenzone laorca
<b>Pa02re</b>	ex metallurgica rusconi
<b>Pa03re</b>	bonacina "ex polverificio piloni"
<b>Pa04re</b>	san giovanni - nucleo
<b>Pa05re</b>	torrente gerenzone - san giovanni
<b>Pa06re</b>	comparto bonacina varigione
<b>Pa07re</b>	comparto falghera malnago
<b>Pa08mi</b>	torrente caldone - via tubi - via ponte alimasco
<b>Pa09re</b>	germanedo via belfiore
<b>Pa10mi</b>	via amendola - via visconti
<b>Pa11re</b>	pescarenico corso carlo alberto
<b>Pa12mi</b>	belleddo "ex Corno Marco"
<b>Pa13mi</b>	Palataurus
<b>Pa14re</b>	pescarenico via fra galdino

**Permessi di Costruire Convenzionati**

<b>Pcc01re</b>	torrente gerenzone - laorca
<b>Pcc02re</b>	malavedo - via mazzucconi
<b>Pcc03re</b>	varigione
<b>Pcc04co</b>	bonacina - via piloni
<b>Pcc05re</b>	bonacina - via torricelli
<b>Pcc06re</b>	malnago - movedo
<b>Pcc07re</b>	castello - via don pozzi
<b>Pcc08re</b>	via balicco
<b>Pcc09re</b>	germanedo via montessori
<b>Pcc10mi</b>	corso martiri
<b>Pcc11re</b>	barco nucleo storico
<b>Pcc12re_A</b>	pomedo
<b>Pcc12re_B</b>	
<b>Pcc13ri</b>	hotel alberi

La pianificazione convenzionata si suddivide per tipologia, tra pianificazione attuativa (PA) e permessi di costruire convenzionati (PCC), per motivazioni essenzialmente connesse alla localizzazione, dimensione e caratteristica della nuova capacità insediativa e alla complessità intrinseca degli interventi soprattutto in relazione al riassetto urbano e all'integrazione puntuale dei servizi e degli impianti infrastrutturali entro le reti della città pubblica esistenti.

Per ogni ambito individuato è stata redatta una Scheda Dispositiva di Attuazione (SDPA-SDPCC) dove vengono riportati l'inquadramento e gli obiettivi, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e i servizi ammessi, le prescrizioni particolari, lo schema planimetrico su ortofoto e su Carta Tecnica Comunale con evidenziati gli elementi richiamati nelle parti descrittive (perimetrazione ambito, servizi, edilizia convenzionata, verde privato permeabile con valenza ecologica (VET), superficie di concentrazione (SC), edifici da mantenere, collegamento pedonale, ecc.). Tali schede sono raccolte nei fascicoli SDPA e SDPCC e costituiscono, insieme a tutto l'impianto dispositivo del Piano, il riferimento orientativo e normativo per la fase attuativa dei singoli comparti, veicolando la progettazione in coerenza alle politiche di Piano, alle finalità delle Aree Strategiche, ai progetti urbanistici strategici.

A dimostrazione di quanto sopra esposto, risultano evidenti gli esiti conoscitivi e progettuali inerenti l'impianto urbano di Lecco, contraddistinto ancora da una diffusa frammentazione di datati impianti a carattere produttivo ormai fagocitati da tessuti urbani caratterizzati da morfo-tipologie e funzioni differenti, spesso discordanti e conflittuali. In particolare molti sono i casi di complessi produttivi localizzati in adiacenza ai corsi torrentizi che richiedono particolari cautele e disposizioni progettuali volte non solo a scongiurare preoccupanti forme di degrado, ma anche a tutelare e valorizzare così importanti risorse ambientali. Per tali ambiti si richiedono interventi di sostituzione, di rinnovo nell'ottica però non solo del travasamento di residenzialità, ma di rigenerazione urbana e laddove possibile funzionale mediante l'incentivazione di destinazioni d'uso connesse ad una volontà di competizione economica-urbana della città.

La vocazione funzionale principale degli ambiti soggetti a pianificazione convenzionata risulta prevalentemente la residenza seppure, in diversi casi, entro meccanismi capaci di assicurare mix funzionale e sociale con la previsione di quote di edilizia residenziale convenzionata. Le politiche abitative infatti, considerando la attuale e perdurante congiuntura socio-economica, sono chiamate sempre più a rispondere alle esigenze abitative di fasce sociali in precarie situazioni economiche. Nelle disposizioni delle pianificazioni convenzionate sono state previste anche, in alcuni casi, quote di edilizia convenzionata, mediante meccanismi incentivanti e di utilizzo di diritti volumetrici provenienti dalla modalità compensativa.

Le previsioni per nuovi servizi in prevalenza riguardano nuove aree a parcheggio e a verde. Una particolare attenzione è poi riservata alla previsione di nuovi tratti di percorribilità per mobilità dolce in connessione ai contestuali sistemi a rete (spesso attraverso la permeabilità dei comparti edilizi) e alle diverse opere di

manutenzione e qualificazione degli ambienti torrentizi in ottemperanza alle specifiche Aree Strategiche. L'edificabilità massima consentita è dettata dall'intreccio di molteplici fattori quali le peculiari opportunità legate alla localizzazione nell'ambito urbano, alla densità edificatoria, alla accessibilità, alle funzioni insediabili, alle qualità eco-ambientali, paesaggistiche, alla percezione, oltre che allo stato di fatto in termini edilizi ed urbanistici relazionato al quadro di progetto complessivo del PGT, atto a sostanziare le scelte strategiche del Documento di Piano e degli altri elaborati pianificatori.

### **AdP Nuovo Polo Universitario**

Area soggetta ad Accordo di Programma AP-1 (Area soggetta ad Accordo di Programma Nuovo Polo Universitario) approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 190 del 29/01/03 che prevede un impianto urbanistico unitario attuato nei modi disciplinati dell'AdP stesso.

### **Il Territorio a naturalità prevalente**

#### **Individuazione e definizione delle aree esterne al Tessuto urbano consolidato**

Il patrimonio di naturalità, le risorse ambientali-paesaggistiche di Lecco, approfondite nella fase conoscitiva, divenute poi elementi primari di riferimento nella costruzione del quadro strategico del Piano, necessitano di un sistema dispositivo atto a garantire una gestione del territorio coerente con le Politiche del Piano, volto a sostanziare le Aree Strategiche, i progetti urbanistici strategici e più in generale il disegno di Piano.

Sulla base principalmente dello studio inerente le peculiarità geomorfologiche e ambientali il territorio esterno al TUC è stato suddiviso in una sorta di macro "categorie": le aree non soggette a trasformazione urbanistica, le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Oltre alla tutela dei geositi e della idrografia, il parametro di riferimento per l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione è la classe geologica 4 comprensiva delle aree rocciose e/o a forte acclività. La restante porzione del territorio, a parte gli ambiti di cava (cfr. Piano Cave Provinciale), è individuata quale area destinata alla produzione agricola e di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, con il duplice obiettivo da un lato di evitare l'abbandono del territorio, da parte delle attività tradizionali e rurali che ne garantiscono la conservazione dei valori di naturalità, ecologici, ambientali-paesaggistici dall'altro di incentivare la fruizione ecosostenibile di tipo ricreativo, laddove ammessi anche turistico, coerente e sinergica alle attività strettamente di carattere rurale. In particolare le aree agricole periurbane, spesso non risolte nella compenetrazione con il territorio urbano costituiscono una risorsa per la qualità della vita quale bellezza del paesaggio, difesa dall'inquinamento, cura del territorio e prevenzione del dissesto idrogeologico, tutela della biodiversità, etc.

La presenza di urbanizzazioni diffuse nel territorio a naturalità prevalente è composta sostanzialmente da piccoli nuclei storici rurali (perimetro consolidato isolato), da rifugi e da edificazioni isolate di origine rurale con destinazioni prevalentemente residenziali. Vengono proposte azioni atte ad integrare le politiche insediative e le politiche agro-silvo-pastorali secondo rinnovate ottiche multifunzionali, volte a scongiurare forme del degrado fisico dei manufatti oltre che ambientale-paesaggistico per l'abbandono della cura manutentiva del territorio.

La pianificazione delle aree extraurbane, caratterizzate da aree pedemontane, anche di prossimità, di alto valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, ha voluto perseguire finalità di tutela, ma non in senso solo vincolistico, ma attivo, volto cioè a valorizzarne le opportunità economiche e la fruizione collettiva dei luoghi peraltro di accesso alla matrice naturale primaria a corona dell'insediamento urbano.

#### **Territori destinati all'agricoltura e di prevalente valore paesaggistico-ambientale**

VA1	<i>ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica e ambientale</i>
VA2	<i>ambiti di interesse naturalistico</i>
E1	<i>terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato (che comprende arboricoltura da legno, e altre coltivazioni agrarie)</i>

## **Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

---

*ambito non urbanizzabile*

---

## **Aree per impianti estrattivi**

---

*aree estrattive*

---

Nella tavola del PR è stato riportato il perimetro del Nuovo Piano Cave (Delibera Consiglio Provinciale n. 20 del 08.04.13, “L.R. 8 agosto 1998, n. 14 nuovo Piano Cave Provinciale -Prima adozione. proposta di piano, proposta di rapporto ambientale e studio di incidenza.” Il Consiglio Comunale con delibera N. 43 del 30.06.14 di “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R.12/2005 e s.m.i.”, nella procedura di controdeduzione e approvazione del PGT, si esprime favorevolmente rispetto ad una supposta limitazione delle aree del Piano Cave A.E. 4.3, previ specifici approfondimenti nelle sedi e con procedure opportune, i quali in ogni caso non possono comunque apportare modifiche contestuali al PGT poiché il Piano Cave è un Piano sovraordinato.

## **PARTE III – La disciplina regolativa e delle tutele**

---

### ***I tessuti storici e gli elementi di interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito tradizionale***

Il rilievo e schedatura degli elementi della Città storica hanno contribuito non solo a costruire un sistema articolato finalizzato alla tutela degli elementi e dei valori storici ed identitari di Lecco, ma a cogliere e a meglio delineare la struttura urbana della città, quale esito del susseguirsi di varie fasi evolutive dell’impianto urbanistico nelle diverse congiunture socio-economiche. Un metodo cioè rigoroso e al contempo stimolante per conoscere la struttura urbana, sulla base delle proprie radici evolutive, per meglio disegnarne la rete della città pubblica e il suo futuro urbanistico.

### **Rilievo e catalogazione del patrimonio edilizio esistente**

Il censimento della Città Storica non si limita ad una catalogazione tradizionale dei manufatti edilizi appartenenti al centro storico o alle zone omogenee classificate “A” dal vigente PRG, ma anche al complesso dei tessuti considerati testimoniali della stratificazione avvenuta sugli impianti originari che hanno condotto all’attuale aspetto dei nuclei storici e al tempo stesso di quelle porzioni diffuse nel territorio, anche caratterizzate da edilizia minore, la cui tutela risulta importante per il contributo nella strutturazione del paesaggio.

Ci si riferisce, pertanto, al concetto di immagine della Città in senso ampio quando si ipotizzano azioni di conoscenza volte a pianificare un processo di tutela e valorizzazione della parte storica come una porzione compiuta e al tempo stesso matrice originativa del sistema cittadino. Ogni porzione storica, contraddistinta da una stretta relazione tra edifici, strade e piazze mantiene caratteri identificativi peculiari da riconoscere e far emergere per procedere a progetti di valorizzazione, in termini di riordine compositivo e morfologico degli edifici, di stimolare la percezione dei valori simbolici ivi racchiusi, di riorganizzare l’utilizzo degli spazi e delle funzioni collettive, il tutto anche in termini di sostenibilità socio-economica del loro sviluppo.

Ciò significa, anche, dover controllare i fenomeni di trasformazione urbana che minano la sopravvivenza di queste tracce storiche e puntare al miglioramento della qualità della vita in senso lato.

Un primo punto di partenza è rappresentato dai beni culturali (art. 10 D. Lgs. 42/04) e aree di rispetto dei beni vincolati (cfr. elenco riportato nella parte III), oltre la consultazione di vario materiale documentale quale l’“Elenco beni storici e monumentali Legge Regionale 15.4.1975 n° 51”, coordinato da Angelo Borghi depositato agli atti del Comune.

## La metodologia del rilievo

La definizione di ogni tipo di “Città” è stata permessa dal riconoscimento della regola o delle regole che l’hanno determinata attraverso l’integrazione tra differenti fattori:

- tipologie edilizie;
- caratterizzazione funzionale prevalente;
- omogeneità di forma e funzione;
- rapporti formali tra spazio privato e spazio pubblico;
- rapporto tra spazio privato e edificio o complessi edilizi;
- uso dei piani terra degli edifici;
- presenza di edifici specializzati;
- ruolo degli spazi pubblici;
- tipologia urbanistica, ovvero l’insieme delle tipologie edilizie in rapporto allo spazio collettivo;
- distinzione tra parti del territorio non prodotte da un piano o da un regolamento rispetto a quelle derivanti da un piano urbanistico;
- regole insediative nel modo di formazione della “Città”.

Tali regole, efficaci nella determinazione delle “Città” e dei rispettivi tessuti, sono state anche il punto di partenza per la definizione della scheda del censimento.

Essa ha come obiettivo prioritario la restituzione di un quadro aggiornato ed il più possibile completo relativo alla consistenza edilizia, alle caratteristiche tipologiche e funzionali, allo stato conservativo, oltre ad essere un importante strumento di verifica dello stato di attuazione del PRG previgente.

Il censimento puntuale sul campo ha avuto inizio a febbraio 2010 ed è stato effettuato attraverso la compilazione di schede per permettere la creazione di un database connesso sia con la cartografia di base sia con le tavole del Piano di Governo del Territorio.

Nello specifico, ogni scheda è numerata con un codice identificativo dell’edificio composto dal numero censuario della sezione ISTAT di appartenenza seguito da un numero progressivo corrispondente all’ordine di rilievo; inoltre, l’articolazione della scheda è la seguente:

- **DATI GENERALI e LOCALIZZAZIONE:** vengono restituite le principali indicazioni di identificazione dell’edificio in esame come l’indirizzo principale (corrispondente all’accesso), la data di rilievo, l’appartenenza alla soglia storica definita dalla cartografia IGM 1889, i dati catastali.
- **CONNOTAZIONI MORFO-TIPOLOGICHE:** si analizza il complesso edilizio con particolare attenzione alla definizione della tipologia, della presenza di diversi corpi, di spazi aperti o altri elementi annessi, unitamente all’indicazione delle tipologie di accesso.
- **CARATTERISTICHE DELL’EDIFICIO:** sono riportate le indicazioni sintetiche per comprendere lo stato conservativo e manutentivo dei corpi che costituiscono il complesso edilizio, facendo attenzione anche al non utilizzo, dato importante per le successive considerazioni relative alla Città Storica. In questa sezione si riportano anche i riferimenti al PRG previgente, con la definizione della zonizzazione di riferimento, nello specifico destinazione e classificazione. Particolare attenzione è infine rivolta all’analisi della coerenza con il contesto: ogni edificio, infatti, viene esaminato secondo la propria coerenza con il contesto originale d’appartenenza. La casistica prevista riporta la coerenza, anche in casi di trasformazione, l’estraneità dovuta a modifiche/sostituzioni tali da comportare un completo contrasto con il contesto di riferimento. Talvolta alcuni interventi di modifica o sostituzione hanno determinato la presenza di manufatti architettonici di pregio dell’epoca moderna. Ultimo elemento, ma non meno significativo, consiste nell’indicazione del mantenimento o meno della cortina edilizia storica.
- **DESTINAZIONI FUNZIONALI e VALORE TESTIMONIALE-VINCOLISTICO:** si indicano le funzioni allocate prevalenti per l’edificio nel suo complesso e specifiche per il piano terra, distinte in residenza, terziario-commerciale, terziario-direzionale, ricettivo, industriale e servizi. Si pone particolare attenzione al valore testimoniale attribuibile al complesso in termini di rilevanza storico-architettonica per la presenza di elementi

di pregio, con la possibilità di una definizione delle peculiarità rilevate, oltre all'indicazione della presenza di vincoli sull'edificio stesso.

- **NOTE:** uno spazio dedicato alle note risulta indispensabile, in una scheda di censimento sintetica, per annotare tutto ciò che può aiutare la comprensione del funzionamento del complesso edilizio e di tutti gli elementi indicati nelle sezioni specifiche.
- **PRESCRIZIONI:** in questa sezione, di carattere prescrittivo e vincolante per il Piano delle Regole, viene indicato il tipo di intervento previsto per il corpo principale e per il corpo/i secondario/i, mentre le indicazioni prescrittive sono relative ad azioni mirate, volte al recupero dei manufatti edilizi –in particolare grazie all'eliminazione di elementi superlativi ritenuti non idonei- e ad una loro migliore contestualizzazione.
- **RILIEVO FOTOGRAFICO:** si accolgono alcune immagini esemplificative del rilievo fotografico effettuato durante il censimento sul campo, utili a richiamare nell'immediato l'immagine complessiva dell'edificio.

### Gli esiti del rilievo

Tale censimento ha prodotto un ingente archivio di schede hanno rappresentato una base importante per la conoscenza e l'elaborazione successiva di analisi ed approfondimenti specifici sull'intero impianto urbano, oltre ad essere parte integrante dei riferimenti normativi del Piano delle Regole, con l'obiettivo di definire norme di comportamento rivolte alla tutela, alla salvaguardia, alla manutenzione e alla riconversione del patrimonio architettonico e ambientale della Città, in riferimento sia ai singoli edifici sia ai tessuti storici d'insieme nella loro complessiva leggibilità e riconoscibilità all'interno della maglia urbana contestuale.

L'indagine effettuata sui singoli manufatti edilizi che compongono la Città Storica ha permesso anche di eseguire valutazioni di dettaglio sulla composizione dei nuclei storici o sulle porzioni/edifici che si inseriscono a tratti nella maglia cittadina.

Per questi ultimi è stato valutato il loro valore storico testimoniale unitamente al rapporto che si è creato con l'intorno di riferimento.

Un altro tipo di approfondimento è stato condotto durante l'indagine nei nuclei storici e nel tessuto speciale della Valle del Gerenzone.

Oltre al centro storico principale costituito dai nuclei di Lecco Centro e Pescarenico, particolare rilievo è stato dato ai vecchi nuclei di Castello, Acquate, Rancio, S. Giovanni, Malavedo, Laorca, Germanedo, Maggianico, Barco e Chiuso.

All'interno dell'urbanizzato, in un continuum urbano disomogeneo, i vecchi nuclei hanno mantenuto una propria specifica identità ed una riconoscibilità non sempre evidente a causa delle presenze edilizie al contorno.

Per poter conservare la propria identificabilità e far emergere gli specifici caratteri peculiari, ogni nucleo deve necessariamente essere messo nella condizione di esprimere il proprio specifico ruolo identitario all'interno del sistema insediativo complessivo.

I presupposti indispensabili, unitamente ad una buona dotazione di servizi di base, consistono nella valorizzazione degli aspetti caratteristici racchiusi nella maglia storica, nella presenza di spazi dedicati alla relazione e ai momenti di socialità come aree pubbliche e zone verdi attrezzate anche per il gioco e di elementi ricettivi prioritari e attività commerciali capaci di dare vitalità e garantire una coesione al sistema delle relazioni economico-sociali in essi.

Il censimento degli edifici è divenuta occasione per studiare il singolo nucleo storico a partire dagli elementi che lo compongono e, al tempo stesso, effettuare considerazioni complessive sulle caratteristiche peculiari che esso racchiude.

Altro aspetto rilevante nell'indagine è la presenza di archeologia industriale ubicata principalmente nella Valle del Gerenzone, stretto avvallamento che ha origine nella parte alta della città, attraversa gli ex comuni di Laorca, Rancio e San Giovanni, Castello per continuare nel centro di Lecco seguendo il percorso del torrente fino al lago. Per questi brani urbani di testimonianza del passato lavorativo della Valle è stata verificata l'identità formale e la qualità architettonica dei complessi che ne formano la maglia. Per quelli ritenuti di rilevanza si dovrà prevedere la salvaguardia dell'impianto urbano, unitamente alla manutenzione degli edifici e degli spazi aperti, garantendo al

tempo stesso la riconversione funzionale di essi per evitare il depauperamento del patrimonio edilizio e lo spopolamento di una zona pregevole per la storia socio-economica lecchese.

Le schede degli edifici della Città Storica che sono state redatte, contengono per ogni manufatto edilizio una parte conoscitiva e prescrittiva, articolata nelle specifiche sezioni: dati generali e localizzazione, connotazioni morfologiche, caratteristiche dell'edificio, destinazioni funzionali e valore testimoniale-vincolistico. Gli edifici classificati sono poi stati desunti e riportati nella tavola PRM "Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolati" classificati in diverse categorie (M1, M2, M3, M4, M5) per le quali sono previste specifiche modalità di intervento (NTAPR)

### **Restituzione grafica quale strumento di analisi conoscitiva**

I dati rilevati sul territorio sono stati trattati e cartografati, per la restituzione grafica delle informazioni quale strumento di conoscenza, di lettura attualizzata e critica dei caratteri strutturali, morfogenetici ed identitari, finalizzato ad una molteplicità di ipotesi di lettura, di individuazione di vocazioni, potenzialità, problemi atti a qualificare il progetto di Piano. Restituzione grafica utile anche come strumento di analisi conoscitiva in primo luogo per ulteriori progetti di pianificazione, ma anche per singoli interventi urbanistici-edilizi attuativi del Piano stesso

Sono stati analizzati lo stato di conservazione del corpo principale, gli elementi e beni (compresi ex D.lgs.42/04) di valore culturale, gli elementi edilizi non utilizzati. Da una prima lettura emerge in linea generale per i tessuti e gli elementi storici lecchesi una buona qualità complessiva dell'edificato, data sia dalla estensione e distribuzione sul territorio di beni paesaggistici sia da uno stato di conservazione del costruito più che sufficiente, generalmente diffuso sul territorio. Si nota però la mancanza di polarità particolarmente significative in senso positivo, ossia il Centro con i suoi tessuti che si allungano fino a Pescarenico, pur presentando la maggiore concentrazione di elementi di valore storico-culturale e di manufatti in ottimo stato di conservazione, comprende episodi di sottoutilizzo di intere porzioni immobiliari (in particolare concentrazione a Pescarenico) e una presenza di numerosi elementi che necessiterebbero di interventi di riqualificazione adeguati ad un centro che vuole diventare sempre più attrattivo, soprattutto in termini turistici e del tempo libero; spesso si tratta di edifici condominiali con molte unità edilizie dove è difficile trovare accordi per gli interventi manutentori. Un altro ambito da evidenziare è il tessuto storico lungo il Gerenzone, dove è possibile osservare ampi ambiti di degrado fisico degli edifici soprattutto nella parte alta e in prevalenza di opifici in disuso, ma per qualche ambito, come a Malavedo, anche di edifici a carattere residenziale. Il degrado fisico e l'abbandono edilizio rappresentano esiti tangibili di processi evolutivi di natura economico-sociale rispetto ai quali occorre intervenire con previsioni di riqualificazione urbana, ambientale e sociale. Anche altri ambiti (es. Acquate, Malnago, Falghera, Maggianico, Chiuso) sono comunque interessati da alcuni fenomeni di disuso e/o (es. Castello e opifici sul Gerenzone di S. Giovanni/Rancio) da edifici con stato conservativo del corpo principale compromesso, si tratta di edifici isolati non caratterizzanti ancora il tessuto storico come nel caso precedente, ma che comunque costituiscono segni tangibili, seppure ancora sporadici, di fattori economico-sociali da monitorare e sui quali intervenire con politiche adeguate per evitare fenomeni di abbandono e degrado fisico, ambientale e sociale di interi nuclei storici.

Dalla lettura si coglie con chiarezza l'aggressione subita dal nucleo storico di Lecco Centro e dai tessuti e nuclei intorno ad esso gravitanti (Castello, parte di Pescarenico, espansioni verso Pescarenico e Malpensata) di massicci interventi non coerenti con il contesto e che solo limitatamente agli assi storici principali hanno consolidato almeno la cortina edilizia esistente. Sono individuabili ambiti di dimensioni e localizzazioni significative che hanno cancellato e/o dequalificato la maglia storica esistente in conformità con processi morfogenetici che la città ha subito a seguito dei cambiamenti storico-sociali ed economici (opifici dismessi, espansione residenziale massiccia, etc.) entro un quadro culturale che non era particolarmente attento a salvaguardare il patrimonio architettonico-urbanistico della Città storica. In linea generale gli altri nuclei storici presentano episodi edilizi non coerenti quale esito della sommatoria di singoli interventi architettonici generati da una cultura non attenta al rispetto e alla coerenza con i valori storici-ambientali contestuali. Si può forse affermare che i nuclei di Maggianico, Barco e Chiuso, di origine rurale, più lontani dalla conca lecchese e meno interessati dalla economia manifatturiera hanno

conservato maggiormente le forme e la struttura storica originaria, come peraltro, anche se per motivazioni un po' diverse, il nucleo centrale di Pescarenico e porzioni di altri nuclei minori. La leggibilità della maglia storica costituisce una opportunità rispetto al proprio ruolo urbano, rappresenta un valore culturale ed identitario sul quale investire per il futuro urbano di questi luoghi.

### **Funzioni urbane**

Le funzioni urbane risultano strategiche per la morfogenesi delle forme urbane strutturanti. Il policentrismo della struttura urbana di Lecco, che affonda le proprie radici nella storia urbanistica della città più volte rievocata nel QC e DP, viene evidenziato nei nuclei storici, che rivestono qualità di nodi strutturanti nel sistema urbano complessivo. Alcuni rappresentano agglomerati di residenzialità dove rimangono pochi spazi pubblici e aggregativi, rappresentati dalla piazza (a volte area di sosta selvaggia), piccoli tratti di percorribilità pedonali inseriti in una rete infrastrutturale evidentemente pensata per le automobili, piccoli spazi verdi residuali e ormai sporadiche presenze di attività commerciali e di servizio alla residenza al piano terra, mentre i servizi pubblici si trovano spesso in altre zone del quartiere a maglia meno compatta. nettamente diversa la funzione urbana del Centro Lecco, dotato di una buona offerta di servizi pubblici di rango anche sovra comunale, di buona qualità architettonica (soprattutto nella parte che maggiormente ha mantenuto i caratteri originari del vecchio borgo) e ambientale (presenza del Lungolago, di punti panoramici significativi, etc.), alta concentrazione di funzioni economiche commerciali e terziarie comunque caratterizzata dalla mixità funzionale con la residenza. Tale vitalità e condensazione di destinazioni collettive rappresenta l'esito di un processo evolutivo caratterizzato da sempre dalla concentrazione di funzioni socio-economiche trainanti per l'intero territorio lecchese. In misura minore, ma significativa anche Castello presenta una buona dotazione di servizi, attività commerciali e terziarie, anche se quest'ultime distribuite nella quasi totalità dei casi solo al piano terra, pertanto appartenenti in linea generale al sistema dei servizi alla persona. Riguardo Pescarenico, che rimane nel suo nucleo più centrale ancora in prevalenza residenziale, si evidenzia ancora ai suoi margini la presenza di impianti manifatturieri che avevano saturato aree libere, ma vicine alla zona "centrale" della città e agli assi infrastrutturali verso Bergamo e Milano, e che, qualora in dismissione rappresentano opportunità insediative importanti per una rinnovata funzionalità urbana del nucleo stesso in considerazione anche della buona dotazione di beni culturali, identitari e paesaggistici presenti (luoghi manzoniani, Isola di Pescarenico, lungolago, leggibilità dell'impianto urbano originario del nucleo centrale, etc.). Alcune attività commerciali e terziarie sono presenti in prossimità del lungolago. Infine ancora presenti numerosi insediamenti a carattere produttivo rilevati come elementi della Città storica che vanno però immaginati anche ad altri non oggetto del presente rilievo e spesso in cattivo stato di manutenzione se non addirittura abbandonati.

Al fine di migliorare o in alcuni casi conservare la funzione urbana svolta dai singoli a carattere prevalentemente residenziale occorre in primo luogo promuovere la dotazione di strutture a servizio dei residenti per qualificare la residenzialità, la vita della comunità, e pertanto l'attrattività dei nuclei stessi, affinché non diventino ambiti "dormitorio" e perdano, poiché quasi ovunque esiste ancora, l'identità di nodi attrattori della vita comunitaria.

Mentre per alcune realtà quali Pescarenico, il tessuto di espansione tra Lecco e Pescarenico e il tessuto storico del Gerenzone occorre perseguire obiettivi di rinnovo funzionale in grado di riattivare potenzialità latenti. Diversi ATU e pianificazioni attuative e convenzionate sono state previste con queste finalità, alcune norme specifiche (soprattutto sulle destinazioni ammesse al piano terra), oltre alla valorizzazione delle emergenze ambientali paesaggistiche (torrente, lago, aree pedemontane) e del loro ruolo nel progetto di promozione della rete della percorribilità lenta e della rete ecologica.

### **Beni culturali e paesaggistici**

Una specifica tavola cartografica PRV evidenzia i beni culturali e paesaggistici (art. 10 e art. 136 D.Lgs. 42/04), quale basilare sistema di vincoli diffusi sul territorio comunale, recepiti dal Piano quali vincoli "diretti", apposti ai sensi dell'art. 10 e 136 del D.Lgs. 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

<b>BENI CULTURALI VINCOLATI (art. 10 D.Lgs. 42/04)</b>		
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>ESTREMO VINCOLO</b>
Palazzo Selcentesco frazione Pomedo	via Valsassina - Pomedo	D.M. 30/05/1912
Le Mura della Città	via Bovara - il Vallo	D.M. 09/12/1913
Campanile Triangolare a facciate concave - 1576	via Frà Galdino	D.M. 09/12/1913
Torre Viscontea - Torre quadrata (vecchie carceri)	via XX Settembre, 3 - vicolo della Torre	D.M. 19/12/1913 e D.M. 30/12/1958
Castello (avanzi) di Don Rodrigo	via Valsassina - Pomedo	D.M. 05/02/1914
Ponte sull'Adda cd. "Ponte Azzoni Visconti o Ponte vecchio"	Fiume Adda	D.M. 24/04/1914
Chiesa parrocchiale San Nicola "Basilica San Nicolò, Camp"	via San Nicolò,1	D.S.R. 10/02/1925 e D.M. 14/12/1990
La casa del XVII secolo	via Maggiore, 25 (già 18)	D.M. 14/08/1936
Villa allo Zucco ex Villa Guzzi "Palazzotto Don Rodrigo"	via Allo Zucco,6	D.M. 20/07/1937
Villa allo Zucco ex Villa Guzzi "Palazzotto Don Rodrigo" - ed	via Allo Zucco	D.M. 20/07/1937
La Casa cosiddetta "Casa di Lucia"	via Caldone,19	D.M. 29/10/1956
Villa ex Manzoni denominata "Caleotto" con giardino	via Amendola	D.M. 24/07/1959
Villa Balicco con parco	via Balicco, 1 - via Castagnera	D.M. 06/02/1973
Villa Brini e parco	via Galandra	D.M. 12/02/1982
Villa "Flocchi" con giardino e parco	via Cantarelli,6	D.M. 28/04/1982
Villa Gomes (detta anche Villa Brasilia o Villa Fiori) con par	via Gomes, 6	D.M. 19/07/1982
Villino Menager Cassina	Via Dell'Isola	Comunicazione del 17/06/1986
Villa Calvasina ex Lazzeretto	via Bezzecca, 26	D.M. 14/05/1987
Villa e parco Ponziani	via Montanara	D.M. 20/07/1988
Complesso immobiliare "Borgo Operaio e Campaniletto"	via Amendola	D.M. 21/12/1988 art. A
Palazzo ex I.N.A.I.L.	c.so mariti della Liberazione angolo via	Comunicazione del 13/05/1989
Immobile "ex caserma Sirtori"	via F. Nullo angolo via L. da Vinci	D.M. 20/06/1994
Capannone neogotico Ditta Badoni	c.so Matteotti,7	D.M. 24/02/1999
Edificio denominato "Antico Pretorio"	Piazza Cermenati, 2-4	D.M. 12/06/1997 e D.S.R. 26/09/2002
Palazzo ex Nava detto "Sunzin" ora Condominio "Belle vue	Lungolaro Battisti angolo via Nava	D.M. 27/09/1999
Complesso "Ex Macello Comunale"	via Rosmini	Comunicazione del 18/11/1999
Area ex Faini - Teatro e porzione di capannone	via Parini, via Ongania	D.M. 13/06/2000 sost. D.S.R. 22/05/2003
Cappelle via Crucis del Santuario della Addolorata detta "Madonna della Rovinata" - cappelle da IV a XII	via Alla Rovinata	D.S.R. 27/09/2001
Edificio in quartiere Bonacina	via Ai Monti	D.S.R. 17/04/2001
Immobile sito in via Belfiore	via Belfiore, 94	D.S.R. 27/09/2001
Fabbricato ad uso scolastico ed alloggio religiose	via Aspromonte,20	D.S.R. 23/02/2002
Edifici denominati Ex Ospedale di circolo	via Ghislanzoni, 22	D.S.R. 15/03/2002
Edificio denominato "Palazzo Falk" - ex Banca d'Italia	Piazza Garibaldi,4	D.S.R. 18/01/2003
Compendio immobiliare in via Asilo Monumento	via Asilo Monumento	D.S.R. 03/11/2003
Scuola Elementare "De Amicis"	via Amendola, 24	D.S.R. 22/12/2003
Immobile di Piazza Padre Cristoforo 9	Piazza Padre Cristoforo,9	D.S.R. 15/03/2005
Ex Villa Mattarelli	via Caprera, 16	D.S.R. 25/07/2005
Teatro Sociale detto "Teatro della Società"	Piazza Garibaldi, 10	D.S.R. 25/07/2005
Edificio ad uso pubblico denominato "Palazz di Paguur"	Piazza XXSettembre, 24	D.S.R. 25/07/2005
Museo Civico Palazzo Belgiojoso	c.so Matteotti, 32	D.S.R. 25/07/2005
Edificio ad uso pubblico	via Sassi, 18	D.S.R. 25/07/2005
Palazzo di Giustizia	via Cornelio, 2	D.S.R. 25/07/2005
Scuola elementare "C. Battisti"	via Montegrappa, 27	D.S.R. 25/07/2005
Scuola elementare "N. Sauro"	via Alla Chiesa, 1	D.S.R. 25/07/2005
Scuola media "T. Grossi"	via Ghislanzoni	D.S.R. 25/07/2005
Immobile (ex Lavatoio) di via Lamarmora	via Lamarmora	D.D.R. 25/07/2005
Palazzo municipale	Piazza Diaz, 1	D.S.R. 25/07/2005
Ex Palazzo Ghislanzoni	via Roma, 51	D.S.R. 25/07/2005
Fabbricato ex Cinema Lariano	via Caprera, 13	D.D.R. 25/07/2005
Biblioteca Civica Uberto Pozzoli "Villa Locatelli - ex Casa de	via Bovara, 54	D.D.R.03/08/2005
Immobile ad uso abitativo via Mascari	via Mascari, 10	D.D.R. 03/08/2005
Immobile ad uso abitativo	via Gondola, 13	D.D.R. 03/08/2005
Immobile ad uso abitativo	via Sirtori, 9	D.D.R. 03/08/2005
Immobile (ex lavatoio) di Piazza Stoppani	Piazza Stoppani	D.D.R. 03/08/2005
Villa Ponchielli	Corso Emanuele Filiberto, 40	D.D.R. 03/08/2005
Immobile per alloggi - uffici	via Amendola,16 -corso Martini, 54	D.D.R. 03/08/2005
Immobile (ex lavatoio) di Piazza Carducci	Piazza Carducci	D.D.R. 03/08/2005
Immobile ad uso abitativo	via Corti, 24	D.D.R. 03/08/2005
Immobile di Corso Monte Santo	corso Monte Santo, 7	D.D.R. 24/10/2005
Immobile in viale Dante	viale Dante, 21	D.D.R. 20/12/2005
Immobile in via Azzone Visconti	via Azzone Visconti, 2-4-6	D.D.R. 03/05/2006
Immobile c.so Martiri detto "Palazzo Nava ora Crotta"	corso Martiri della Liberazione, 53	D.D.R. 08/09/2006
Complesso architettonico di via Mazzucconi	via Mazzucconi 67-71	D.D.R. 20/10/2006
Immobile di via Rivolta	via Rivolta,6	D.D.R. 26/02/2007
Villa già dei Baroni Cattaneo	Corso Matteotti, 124	D.D.R. 10/03/2008
Villa Gnechi ora Invernizzi con giardino	Corso Emanuele Filiberto	D.D.R. 29/10/2008
Villa Serponti detta "Villa Eremo con parco"	via Alla Chiesa,2	D.D.R. 23/02/2011
Casa del Clero "DOMUS MATER" ex Villa Aldè	via Montalbano,3	D.D.R. 24/11/2011
Edificio in via Pasubio	via Pasubio, 1	D.D.R. 04/05/2012
Isola di Pescarenico detta "Isola Viscontea"	Fiume Adda	D.D.R. 31/01/2013

<b>AREE DI RISPETTO BENI CULTURALI VINCOLATI</b>		
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>ESTREMO VINCOLO</b>
Area di rispetto cosiddetta "Casa di Lucia"	via Caldone, via Marsala, via Bainsizza	D.M. 24/09/1956
Area di rispetto della Villa ex Manzoni "Caleotto"	via Marconi, via Arlenico, via Badoni	D.M. 30/09/1959
Area di rispetto Ponte "Azzone Visconti"	passeggiata lungo Fiume Adda	D.M. 16/03/1988 in parte sost D.M. 13/06/1988
Area di rispetto "Borgo Operaio e Campaniletto"	via Amendola	D.M. 21/12/1988
Area di rispetto Basilica San Nicolò	via Nava, via Parini	D.M. 14/12/1990
Area di rispetto ex Faini - Oratorio, Teatro e capannone	via Parini, via San Nicolò, via Ongania	D.M. 13/06/2000 sost. D.S.R. 22/05/2003

aree di rispetto) è stato compilato sulla base dei Decreti di vincolo apposti dai relativi Enti di competenza raccolti durante la fase conoscitiva e redazionale del PGT. Il presente elenco non costituisce però catalogazione esaustiva per la sussistenza del vincolo (ad esempio in relazione ai disposti del comma 2 art. 54 e art. 12 del D.Lgs. 42/04 per gli immobili appartenenti ai soggetti indicati all'art. 10 comma 1).

<b>BENI PAESAGGISTICI (fonte: SIBA)</b>		
DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	ESTREMO VINCOLO
Fascia costiera del Lago (E)	Lago di Lecco	D.M. 15/04/1958
Giardino Belvedere (C)	via Belvedere	D.M. 18/06/1956 parte sost. D.M.09/10/1958
Giardino Brini (H)	via Galandra	D.M. 19/06/1958
Giardino di Villa Manzoni (G)	via Amendola	D.M. 12/11/1958
Frazioni di Pescarenico e Chiuso - Pescarenico (F)	Pescarenico	D.M. 13/12/1959
Frazioni di Pescarenico e Chiuso - Chiuso (A)	Chiuso	D.M. 13/12/1959
Vallo delle Mura (B)	via Bovara, via Volta, via Cavour	D.M. 20/10/1961
Piani Resinelli (D)	Resinelli	D.M. 14/07/1964

E' inoltre riportato il bene di interesse archeologico:

<b>BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO</b>		
DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	ESTREMO VINCOLO
Località "La Rocca"	Frazione Chiuso - località La Rocca	Declaratoria del 26/08/1988

## **ELEMENTI DI PREMINENTE INTERESSE STORICO-CULTURALE E PAESISTICO – PARCO ADDA NORD** Individuati nella cartografia di PGT

### **(M) ARCHITETTURA DELLE FORTIFICAZIONI**

- Ponte Azzone Visconti
- Ruederi di fortificazioni
- Chiesa Visconti
- Mura della Chiusa

### **(P) PALAZZI, VILLE E PARCHI**

- Isola Viscontea

### **(A) RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

- Ritrovamento tomba romana

### **(R) ARCHITETTURA RELIGIOSA**

- Chiesa di S. Materno e Lucia – Convento Pescarenico
- Chiesetta in località Barco
- Chiesa parrocchiale di Chiuso
- Chiesetta di San Giovanni

Si allega alla presente relazione l'Elenco beni storici e monumentali Legge Regionale 15.4.1975 n° 51", coordinato da Angelo Borghi depositato agli atti del Comune, quale ulteriore riferimento ai fini delle tutele ad integrazione della tavola DP13.

### ***Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche***

La componente paesaggistica, nel presente PGT, integra le molteplici disposizioni sovracomunali e settoriali vigenti attraverso un intreccio dispositivo complesso e combinato, che va a sostanziare un quadro strategico fondato sull'elevato valore riconosciuto già nella fase conoscitiva e ricognitiva al patrimonio paesaggistico di Lecco. La prevalenza delle Aree Strategiche (AS-1, AS-2, AS-3, AS-4, AS-5, AS-8) sono infatti strettamente connesse al tema paesaggistico.

Nel PR sono state individuate le aree VA1 “ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica e ambientale” e VA2 “ambiti di interesse naturalistico”, riconoscendone il valore prevalente di naturalità, ambientale e paesaggistico. Inoltre le aree E1 “terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato”, l’Area Strategica AS-8 Rete Natura 2000, le Aree Strategiche (AS-1, AS-2, AS-3, AS-4, AS-5) del Lungolago, dei Piani d’Erna e dei Torrenti, gli ambiti di trasformazione (ATU) e pianificazione convenzionata (PA-PCC), sono aree individuate quali aree di valore paesaggistico-ambientale ai sensi della L.R. 12/05 per le quali nei vari elaborati del PGT sono state intraprese scelte progettuali e dispositive volte alla salvaguardia e valorizzazione ambientale, paesaggistica ed ecologica in coerenza alle pianificazioni sovracomunali.

### **Altre disposizioni regolative**

#### **Misure di incentivazione energetica**

All’interno del presente Piano è assunto tra gli obiettivi prioritari il risparmio energetico, entro logiche attinenti politiche ambientali, ormai largamente condivise, volte alla salvaguardia delle risorse di naturalità e al miglioramento della qualità di vita, nel caso specifico strettamente correlato alla diminuzione delle emissioni inquinanti. Nel PR sono attivate misure incentivanti come delineate all’art. 4.5 delle NTADP.

Con riferimento ad obiettivi di carattere ambientale e di risparmio energetico, si è previsto infatti un meccanismo incentivante sia per nuove costruzioni sia volto al miglioramento delle qualità prestazionali di un patrimonio edilizio energivoro, ampiamente presente nel tessuto cittadino, caratteristico anche degli anni di maggiore espansione urbana. Si tratta di intraprendere percorsi innovativi finalizzati a promuovere la qualificazione, almeno da un punto di vista energetico, del patrimonio edilizio esistente contribuendo di conseguenza al miglioramento di parametri ambientali (inquinamento atmosferico, riduzione dei consumi energetici e dei trasporti di materie prime energetiche, ecc.), peraltro strettamente correlati alla qualità di vita dei cittadini. Le innovazioni tecnologiche e procedurali (certificazioni, regole edilizie, ecc.) sono in fase di forte evoluzione nei diversi campi coinvolti (della ricerca e sperimentazione scientifica, legislativa, ecc.) supportati da dati positivi registrati nei parametri economici/occupazionali dell’edilizia registrati sul territorio nazionale; si sono volute cogliere queste opportunità entro logiche di sviluppo, seppure inquadrate attraverso criteri e modalità pianificatorie atte a garantire un controllo delle ricadute sui tessuti urbani.

Nel DP sono stati previsti due tipi di incentivazione energetica. Il Tipo 1 riguarda gli Ambiti di Trasformazione Urbana, i Piani Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati dove è stato previsto un incremento del 10% della SU preassegnata o prevista in caso di intervento in classe A+ o del 5% della SU preassegnata o prevista in caso di intervento in classe A, come riportato all’art. 4.5 delle NTADP. Il Tipo 2 riguarda invece il tessuto urbano consolidato in genere, per il quale è stato previsto un quantitativo pari a complessivi 18.000 mq di SU “da utilizzarsi esclusivamente in loco di intervento, quale incentivo a fronte della realizzazione di edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale” (art. 4.5 NTADP). Attraverso le elaborazioni dispositive del PR sono stabilite le zone territoriali dove è possibile applicare tale meccanismo incentivante (cfr. art. 17 NTAPR).

#### **Disciplina per la salvaguardia dei corpi idrici attraverso politiche delocalizzative**

La disciplina inerente tale tematica è prevista al punto 4.4 delle NTADP “Trasferimento di volumi e di SU esistente per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive e residenziali”. Il PR individua nelle tre aste torrentizie principali (Gerenzone, Caldane, Bione) i corpi idrici interessati dall’applicazione di tale disciplina, comunque in conformità a quanto previsto dalle normative inerenti le aree demaniali, le quali per l’intrinseca natura giuridica non permettono la medesima applicazione degli istituti.

#### **Disciplina dei manufatti esistenti esterni al TUC e non funzionali all’attività agricola**

Entro rinnovate ottiche multidisciplinari volte all’integrazione di politiche manutentive e di tutela dei caratteri naturali, ambientali, idrogeologici del territorio con le politiche insediative e agro-silvo-pastorali si sono

dettagliate una serie di previsioni dispositive atte ad incentivare la fruibilità eco-sostenibile dei presidi costruiti esistenti evitandone l'abbandono e il degrado, contemperando le prospettive di nuovi ruoli della ruralità nelle sue valenze multifunzionali in termini economici, ambientali, alimentari, di prevenzione dei rischi idrogeologici.

Per i manufatti esistenti, non funzionali all'attività agricola, sono ammesse opere manutentive e ristrutturatorie atte al riuso degli immobili anche attraverso l'introduzione di diverse destinazioni funzionali purché ammesse. Le scelte di Piano sono volte a scongiurare l'abbandono dei manufatti e conseguentemente dei territori, a promuovere attività eco-compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici delle aree extraurbane lecchesi. Per tali manufatti esistenti dai requisiti sopra descritti ed esistenti alla data di adozione del Piano, legittimamente realizzati o condonati, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento entro limiti prestabiliti della SU esistente a determinate condizioni come da NTAPR e normative vigenti in materia.

### **Tutele Area Strategica lungolago**

Per la fascia A corrispondente agli ambiti elementari di paesaggio "Alta naturalità" e "Versante inagibile", richiamata cartograficamente nella tavola DP18 vengono di seguito riportati i criteri del paragrafo 10.1 dell'Allegato 2 alle Norme del PTCP.

#### *“10.1 La fascia A*

*La fascia A comprende le parti del territorio perilacuale che sono meno idonee all'insediamento, perlopiù in ragione dell'acclività elevata e della difficile accessibilità. In questa parte del lago, si tratta di aree molto estese, che per ampi tratti giungono direttamente fino a lambire l'acqua. I rischi di compromissione e di vero e proprio degrado derivano non tanto dall'aggressione edilizia, che è scoraggiata dalla natura stessa dei luoghi, quanto dall'attività estrattiva e dalle infrastrutture lineari, che proprio in queste aree incontrano le maggiori difficoltà e determinano le discontinuità e le ferite più evidenti. In entrambi i casi - cave e infrastrutture - si tratta di materie le cui scelte sono demandate a livelli superiori a quello comunale e sono quindi sottratte al PGT. La disciplina di quest'ultimo ha essenzialmente tre compiti:*

- delimitare correttamente le aree che appartengono a questa fascia*
- applicare loro una normativa che, escludendo tassativamente l'urbanizzazione e l'edificazione, ne faccia eventualmente oggetto di possibili azioni di qualificazione ambientale*
- disciplinare puntualmente gli interventi sugli edifici e sugli altri manufatti eventualmente presenti, in generale legati a esigenze tecniche (prese d'acqua, elettrodotti, impianti di telecomunicazioni e simili) o alla conduzione agro/silvo/zootecnica dei terreni (viabilità rurale, ricoveri, rustici, ecc.).”*

Mentre per la fascia C corrispondente agli ambiti elementari "Urbanizzato continuo" e "Centri storici" si ritiene che il rispetto degli esistenti profili altimetrici debba riguardare prioritariamente, nel caso del centro urbano di Lecco i tessuti storici e la fascia individuata come "Area strategica"

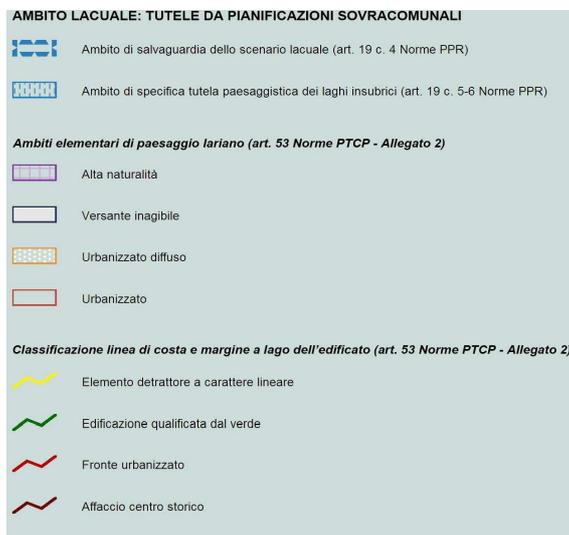
*“Nella fascia C, che occupa prevalentemente le piane costiere e i più ampi conoidi, sono stati individuati tre tipi di ambiti elementari: i tessuti urbani generici, i centri storici e le zone prevalentemente occupate da ville con giardini e parchi di impianto storico. La parte interna delle piane, fino al piede dei pendii che le delimitano verso monte, è quella nella quale si concentra la maggior parte degli insediamenti rivieraschi ed è anche quella meno “sensibile” sotto il profilo paesaggistico nei suoi rapporti con il lago. I criteri di comportamento cui richiamarsi sono quindi di natura piuttosto urbanistica che specificamente paesaggistica, cioè attinenti all'organizzazione delle funzioni urbane e all'utilizzazione degli esigui spazi a disposizione. È essenziale che il PGT effettui un'attenta lettura dell'impianto storico dei borghi, che, come osservato nelle note relative alle unità tipologiche di paesaggio del PPR, presentano “connotati del tutto particolari, con andamenti e assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni di edilizia gradonate degli insediamenti rivieraschi”. Resta in ogni caso essenziale il rispetto dei profili altimetrici dell'edificato, che impone di evitare l'inserimento di edifici o altri manufatti svettanti oltre il livello medio dei tessuti urbani circostanti. Ciò vale indipendentemente dalla collocazione entro o fuori la fascia di salvaguardia paesaggistica di 300 metri di cui*

sopra. La presenza di due diversi regimi normativi nella piana, senza alcun riferimento alla sua forma e dimensione, se interpretata meccanicamente, rischia di costituire piuttosto un ostacolo che un aiuto alla corretta gestione della stessa.”

L’Area Strategica AS\_1 è specificatamente disciplinata nelle NTAPR. In particolare si evidenzia come è stata estesa tale disciplina anche a tutta la sponda lecchese, compreso il tratto del fiume Adda, peraltro in parte compresa nel Parco Adda Nord e, come previsto al comma 10 dell’art. 53 delle norme del PTCP viene inserito il metodo della ricognizione speditiva del contesto di cui al paragrafo 9 dell’Allegato 2 alle Norme stesse.

*“9. La ricognizione speditiva del contesto paesistico Con riferimento ai tre criteri di verifica di cui al punto precedente, si suggerisce che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con il quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati: lago, percorsi, contesto. Per quanto riguarda in particolare quest’ultimo aspetto, in linea di massima, sarà preso in considerazione un intorno entro un raggio dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 300 metri, in funzione della densità edilizia (tanto minore il raggio quanto maggiore la densità). Entro tale ambito, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell’intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell’uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali. Le considerazioni di cui al comma precedente si estendono ovviamente alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.*

*Qualora tali affinità siano effettivamente presenti, il progettista potrà anche valutare se si tratti di caratteri linguistici qualificanti, oppure banali. Nell’uno e nell’altro caso, definirà le proprie scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale opera e con esplicito riferimento a questo, e ciò non potrà che giovare alla qualità complessiva degli interventi di trasformazione.”*



Estratto dalla legenda TAV. DP18

## Commercio

Il presente Piano prevede le destinazioni funzionali specifiche U3 suddivise in diverse classificazioni come riportate nelle NTACM.

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV);

U3.2- Media struttura di vendita (MSV);

U3.2.1: - Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a 250,00 m2 e non superiore a 600,00 m2;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m2.

- U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV);
- U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria;
- U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche;
- U3.6 - Commercio all'ingrosso;
- U3.7 - Centri di telefonia in sede fissa (phone center);
- U3.8 - Pubblici esercizi;
- U3.9 – Sale giochi.

Gli esercizi di vicinato (ESV) sono ammessi in larghe porzioni dell'urbanizzato interessato dalla residenzialità. Le medie strutture di vendita esistenti vengono confermate nelle localizzazioni e nella superficie commerciale complessiva esistenti (come meglio specificato nelle normative sul commercio NTAPR). Mentre sono ammesse in alcuni ambiti specificatamente individuati e con le sole modalità previste in normativa le medie strutture di vendita minori (fino a 600 mq) e le medie strutture di vendita, con una diversa disciplina tra quelle alimentari e non alimentari, (MSV e altre strutture di vendita di analoghe dimensioni e alle stesse assimilabili, U3.4). Si prevedono infatti allocazioni possibili solo in alcune zone (fino a 600 mq minori) individuati nella specifica cartografia e negli assi commerciali individuati nel contesto urbano per le proprie peculiarità e secondo parametri specifici negli assetti urbani e di accessibilità, dettagliatamente riportati in normativa.

Riguardo le Grandi strutture di vendita (GSV e altre strutture di vendita di analoghe dimensioni e alle stesse assimilabili, U3.4) non sono previste modifiche agli attuali assetti. In linea generale le altre classi di destinazioni sono ammesse solo in alcune zone territoriali dai caratteri insediativi e infrastrutturali adeguati. In particolare la classe U3.8 è ammessa anche nei tessuti storici e nelle zone con residenzialità.

**ALLEGATO**

**”Elenco beni storici e monumentali Legge Regionale 15.4.1975 n° 51”, coordinato da Angelo Borghi depositato agli atti del Comune.**

**1 RANCIO – LAORCA**

1. CHIESA DI S. MARTINO IN AGRA
2. PARADISO
3. BROGNO
4. VILLA CAMPAGNANI ORA BRERA
5. PIAZZA S. CARLO A CATIONE
6. VILLA ALDE' CIMA – VIA MONTE SABATINO
7. VILLA BELLEMO EX ALDE' BARNI
8. VILLA FIOCCHI – VIA MONTE SABATINO
9. CHIESA PARROCCHIALE DELL'ASSUNTA
10. CHIESA E SAGRATO DI SANTA MARIA ASSUNTA
11. CHIESA DELL'IMMACOLATA NEL COLLEGIO DI S. GIUSEPPE

ANTICHE CASE DI CASTIONE VIA FUMAGALLI 5 – VICOLO CANTONE 2

12. PONTE DI MALAVEDO
13. CHIESA DI S. ANTONIO ABATE
14. VIA CAMPANELLA E CASA BOLIS
15. CHIESA DI S. GIOVANNI BATTISTA E CIMITERO DELLE GROTTI
16. PIAZZA E CHIESA SS. PIETRO E PAOLO
17. CASA DI VIA SPREAFICO
18. FONTANA DELLA GALLINA
19. CASA DELLA TORRE DI POMEDO
20. CASA DI PIAZZO
  - VIA ALLA ROGGIA
  - SALITA DI CAPAINO
  - LA BASSIGNANA DI VIA BOIARDO

**2 S. GIOVANNI**

1. CHIESA DI S. GIOVANNI EVANGELISTA
2. CASA AGLIATI – VIA AGLIATI 10
3. CAVALESINO
4. CHIESA DI S. MARIA VARIGIONE E PIAZZETTA
5. MONTALBANO
6. VIA PARTIGIANI – VIA IX FEBBRAIO

**3 BONACINA**

1. CHIESA DI VERSASIO
2. TABERNACOLO IN VIA S. EGIDIO
3. S. EGIDIO
4. CAPPELLETTA - OSSARIO IN VIA S. EGIDIO
5. PRATO RUBINO
6. MULINO PILONI – VIA PILONI

7. EX MOLINO VALSECCHI
8. PONTE SUL TORRENTE CALDONE
9. PIAZZETTA TRA VIA TORRICELLI E VIA LABIRINTO
10. CHIESA PARROCCHIALE S. CUORE
11. CAVAGNA

#### **4 CASTELLO**

1. IL SEMINARIO
2. LA GALANDRA DI VIA GALANDRA
3. CASA PONZIANI
4. CASA DI DOMO – VIA GALANDRA
5. CASA BRINI – PIAZZA DELL'ORO
6. CASA BADONI – CORSO MATTEOTTI
7. STABILIMENTO BADONI – CORSO MATTEOTTI
8. VILLA FIOCCHI – CORSO MATTEOTTI 4 – 6
9. VILLA BALICCO – FUMAGALLI – VIA BALICCO
10. CASA MANZONI AI CANTARELLI – VIA BALICCO 10
11. CASA TUBI – VIA TUBI
12. VILLA TICOZZI FIGINI – CORSO MATTEOTTI 20
13. CASA GIA' PIAZZONI – CORSO MATTEOTTI 55
14. CASA BONACINA CORSO MATTEOTTI 55
15. PALAZZO BELGIOIOSO – CORSO MATTEOTTI
16. CHIESA DI S. NAZARDO DETTA DI S. CARLO
17. CHIESA PARROCCHIALE DEI SS. GERVASIO E PROTASIO
18. CASA BUTTIRONI – VIA MONETA – VIA MENTANA
19. EX CONVENTO DI S. GIACOMO – VIA MENTANA 26 -30
20. CASA TICOZZI – VIA MENTANA 43-45
21. EX FILATOIO BOVARA – VIA MENTANA 73-75
22. LA PANIGADA
23. CASA DI ARLENICO
24. VIA MONETA
25. PIAZZA DELL'ORO
26. VIA FOGAZZARO
27. VIA MENTANA

#### **5 S. STEFANO**

1. DISTRIBUTORE DI BENZINA – LUNGOLAGO PIAVE
2. CASA DETTA IL BRIK
3. COLLINA DI S. STEFANO
4. CHIESA PARROCCHIALE DI S. FRANCESCO

#### **6 LECCO**

1. VILLE ALLA SPIROLA
2. MALPENSATA
3. CASA NAVA DETTA SUNZIN – LUNGOLAGO BATTISTI 2
4. BASILICA DI S. NICOLO'
5. CHIESA DI S. LUIGI E TEATRINO
6. ANTICO PRETORIO – PIAZZA CERMENATI 2-4
7. CANONICA O CASA PREPOSITURALE

8. CASA MEDIOEVALE – VIA MASCARI 8, PIAZZA CERMENATI 10
9. CASA DACCO' E FRIGERIO, VIA MASCARI
10. CASA BOVARA DETTA "CURT FIURINA" – VIA BOVARA 17
11. CASA CORNELIO VIA MASCARI 21
12. CASA BOVARA ORA CIMA – VIA BOVARA 39
13. CASA GILARDI – VIA BOVARA 26
14. CASA DEI GOVERNATORI – REDAELLI, VIA BOVARA 56, 60
15. RESTI DELLE MURA URBICHE
16. PIAZZA DELLA STAZIONE
17. MUNICIPIO
18. CHIESA DI S. MARTA
19. CASA DI VIA MASCARI 60, 62
20. CASA BUTTI POI DEL CAVAL BIANCO – VIA DEL POZZO 14
21. CASA DONISELLI – VIA DEL POZZO 7
22. CASA BERTARELLI – PIAZZA XX SETTEMBRE
23. TORRE DEL CASTELLO E PORTA DI MILANO
24. TRIBUNALE
25. TEATRO DELLA SOCIETA'
26. CASA ONGANIA
27. CASA DI VIA ROMA 105-117
28. CASA LOCATELLI GATTINONI VIA CAIROLI 25
29. CASA GATTINONI – VIA CAIROLI 23
30. CASA CERMENATI – VIA CAIROLI 51
31. IL LAZZARETTO ORA CASA CALVASINA
32. SANTUARIO DELLA VITTORIA
33. CASE DI VIA AZZONE VISCONTI
34. CASA BARTESAGHI – EX RICOVERO MUZZIVIA VISCONTI 67, 71
35. PALAZZO NAVA ORA CROTTA – CORSO MARTIRI 53
36. SEDE INAIL
37. CASA TODESCHINI – VIA GHISLANZONI
38. PONTE GRANDE
  - VIA CAVOUR
  - LUNGOLAGO ISONZO
  - VIA BOVARA
  - P.ZZA XX SETTEMBRE

## **7 BELLEDO – CALEOTTO**

1. FIGAROLO – VIA ARLENICO 3 – 5 – 42 – 44
2. VILLA MANZONI
3. CHIESA PARROCCHIALE DI S. GIUSEPPE
4. BESONDA DI SOTTO
5. CASE FIOCCHI – VIA ROCCOLO
6. CHIESA DEI SS. SISINIO MARTIRIO ALESSANDRO
7. CHIESA DI S. ALESSANDRO
8. CAPPELLA DEI MORTI
9. CALEOTTO INFERIORE

## **8 GERMANEDO**

1. VILLA EREMO

2. CESURA DI SOPRA
3. EX FILATOIO CANTU' – MIRABEAU – VIA CAPOLINO 23
4. TABERNAICOLO DI VIA ALLA CHIESA
5. CASA DI VIA BRUSO 5 – 7
6. CHIESA DELL' ISTITUTO AIROLDI E MUZZI
7. MOLINI INFERIORI – VIA AIROLDI E MUZZI 13 – 20
8. CASA INVERNIZZI E ARCO DI ACCESSO A VICOLO INVERNIZZI
9. CHIESA DELLA CONCEZIONE – VIA DELL'ORATORIO
10. LA ROVINATA
11. NEGUGGIO
12. CAMPO DEI BOI

## **9 ACQUATE**

1. GABARUSO
2. VILLA ORIO – CIMA – VIA DON RODRIGO
3. CASA CORTI – VIA LUCIA 21
4. CASA DI LUCIA – VIA LUCIA 27
5. ANTICO OSPEDALE
6. EX MUNICIPIO – VIA CONTE ATTILIO 2
7. IL POZZO
8. PIAZZA DELLA VITTORIA
9. CASE ROTA ALLO ZUCCARELLO – VIA LUCIA NN. 21 – 27 – 33
10. CHIESA DELLA CONCEZIONE
11. CHIESA PARROCCHIALE DI S. GIORGIO
12. TABERNAICOLO DI VIA CROCE E VIA TONIO E GERVASIO
13. CASA BORDOLI – CORTI – SAGRATO – VIA RENZO 10
14. CASA POZZI – VIA DON MINZONI 11
15. CASA TARTARI ORA LOCATELLI – VIA DON MINZONI
16. VILLA MARTELLI
17. CASA BORDOLI – VIA TRAMAGLINO 6
18. CASA AIROLDI MARCHESINI – VIA TRAMAGLINO 14
19. SANTUARIO DI N.S. DI LOURDES
20. PIAZZETTA DEL POZZO DI FALGHERA
21. CHIESA DI S. FRANCESCO A FALGHERA
22. CHIESA DEL ROSARIO A MALNAGO
23. LUSCIANA E CABAGAGLIO
24. CHIESA DELLA B.V. DELLE NEVI IN ERNA
25. CASA IN VIA MARCHESINI 7
26. COSTA, PALAZZETTA, PRATOCVAZZINO

## **10 PESCARENICO**

1. ISOLA
2. CASA PARRACINI – CORSO MARTIRI 89
3. CASA CORTI – VIA PREVIATI
4. IL PISCEN – VIA GHISLANZONI
5. CHIESA PARROCCHIALE E PIAZZA P. CRISTOFORO
6. LERA E CASA E MONTI
7. CASA BIGONI – VIA PESCATORI 36
8. LA PERGOLA

## 9. CASA DI VICOLO FOSSATO 5

**11 MAGGIANICO**

1. S. AMBROGIO
2. VILLA PONCHIELLI
3. VILLATICO
4. VILLA GOMES
5. CASA DETTA VILLA ADELE – CORSO FILIBERTO 60
6. TORRETTA – CORSO E. FILIBERTO – VIA MICHELANGELO
7. ANTICO FILATOIO – VIA MARTELLI 1
8. CASA MAURI VIA MARTELLI 23
9. EX ALBERGO DAVIDE – VIA MARTELLI 27
10. CURT DI MASSENZE – VIA PERGOLESI 4 – VIA GIOBERTI 5
11. CASA FRIGERIO VIA VERDI 9
12. CHIESA DI S. ROCCO
13. CHIESA DI S. ANDREA
14. FONTANA LAVATOIO DI VIA GIOBERTI
15. I MOLINI
16. VIA DONIZZETTI
17. CHIESA S. ANTONIO
18. VILLA MARTELLI
19. PIAZZO

**12 CHIUSO**

1. CASA DETTA DEL SARTO – VIA BELLINI 9
2. CASA RIVA VIA AGNESI 2
3. CAPPELLA DELL'ADDOLORATA – VIA INNOMINATO
4. CHIESA PARROCCHIALE DELL'ASSUNTA
5. CASA RUSTICA DI VIA MOLINI 10 – 12
6. CASA DI VIA DEL SARTO
7. VALLE PISSAROTTA – ROGGIA CULIGO – CORSO BERGAMO
8. CHIESA DI S. GIOVANNI BATTISTA
9. MURA DELLA CHIUSA
10. CASCINA ROCCA
11. LA ROCCA
  - VIA BELLINI

**13 OLATE**

1. VILLA DELLO ZUCCO – PROPRIETA' GUZZI
2. CAMARDONE
3. CHIESA DEI SS. VITALE E VALERIA
4. PIAZZA DELLA CHIESA DEI SS. VITALE E VALERIA
5. CASA LUCIA – VIA CALDONE 19
6. VILLA ALDE' – VIA CALDONE 1 – ORA SOMMARUGA