PGT LC 2013
COMUNE DI LECCO

documento di piano
SDATU

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

schede dispositive aree di trasformazione strategica

SDATU

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 Cennicola 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 Richetti, 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 Airoldi - *Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici*: Società di Ingegneria - Giamberardino srl - *Consulenza legale*: Mario Viviani Andrea Bagnasco - *Progetto grafico*: Sergio Cogliati

SDATU

PREMESSA

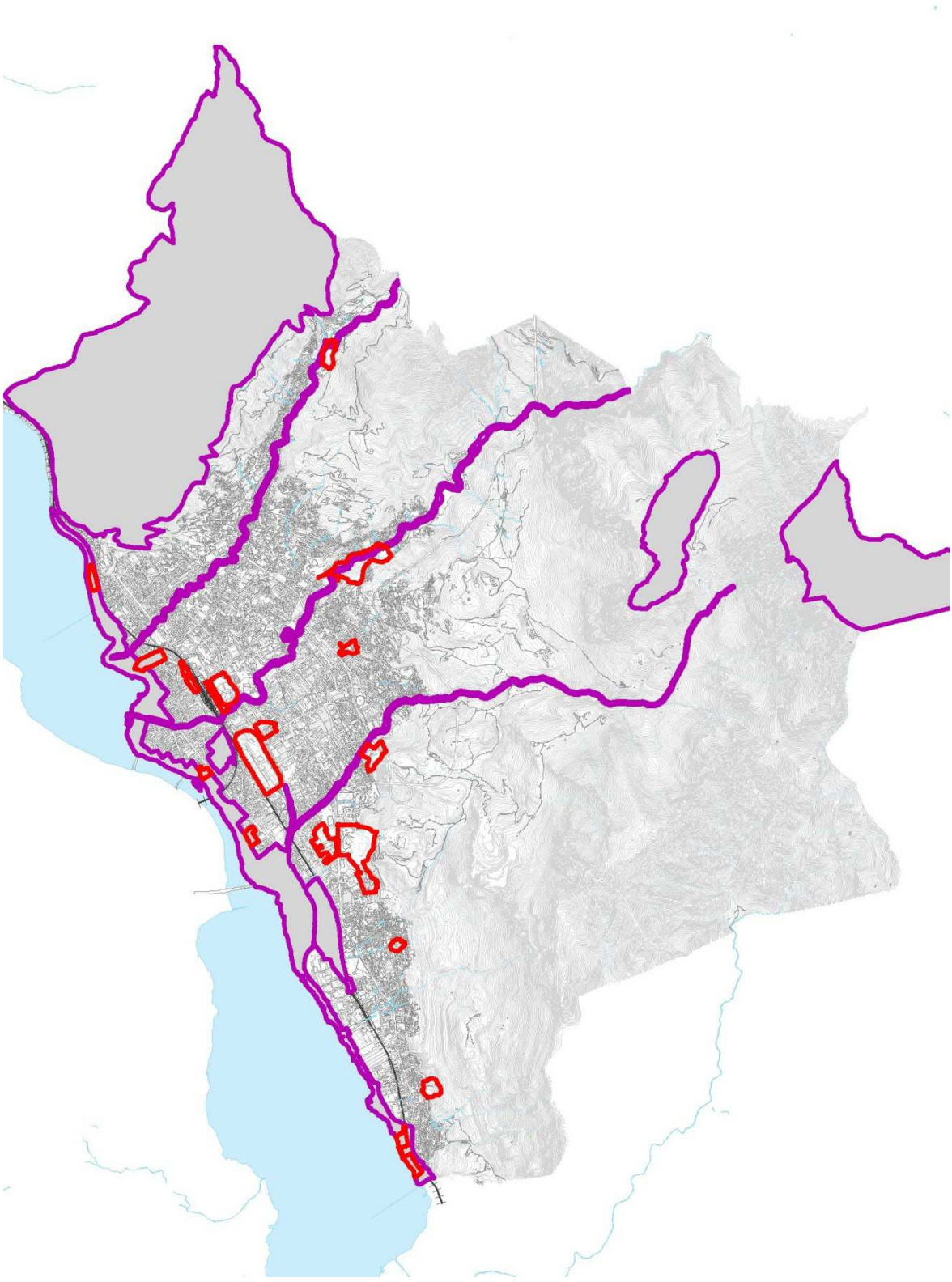
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA:

atu 01	**CHIUSO—AREA EX CAVA**	pag. 8
atu 02	**PESCARENICO**	pag. 20
atu 03	**TORRENTE CALDONE—GARABUSO BONACINA**	pag. 32
atu 04	**TORRENTE GERENZONE—LAORCA POMEDO**	pag. 48
atu 05	**CORSO MARTIRI**	pag. 60
atu 06	**RIVABELLA**	pag. 74
atu 07	**VIA PERGOLA**	pag. 85
atu 08	**VIA VALSUGANA—UNICALCE**	pag. 97
atu 09	**ARLENICO**	pag. 111
atu 10	**VIA FIANDRA**	pag. 125
atu 11	**TORRENTE BIONE—BELLEDO**	pag. 137
atu 12	**CAVA MAGGIANICO**	pag. 149
atu 13	**LOGAGLIO**	pag. 161
atu 14	**AREA SAN NICOLO' - EX FAINI**	pag. 174
atu 15	**STAZIONE FERROVIARIA—CALEOTTO**	pag. 187
atu 16	**CAVIATE**	pag. 203

LEGENDA TAVOLE GRAFICHE PGT:

- TAV.18 - VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI (scala 1:10.000)
- TAV.19 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO (scala 1:10.000)

SDATU



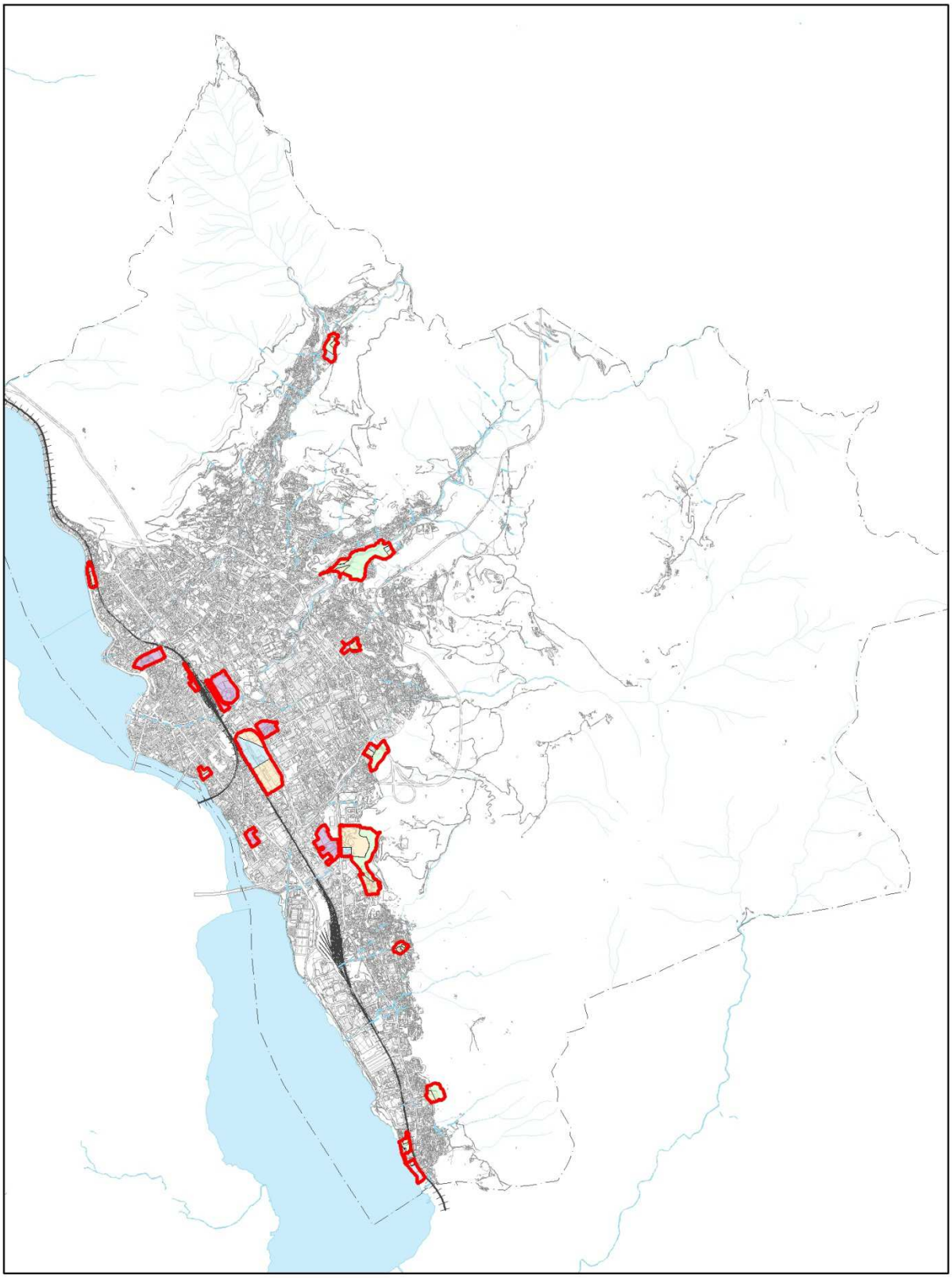
PREMESSA

La pianificazione urbanistica esplicita obiettivi e promuove trasformazioni sul territorio che, qualora riconosciuti e condivisi, formano un quadro concettuale per future azioni sinergiche da parte di una pluralità di attori. La progettazione strategica rappresenta una fra le maggiori innovazioni della pianificazione territoriale dell'ultima generazione normativa. Un progetto strategico condiviso costituisce infatti riferimento per ottimizzare le sinergie delle azioni intraprese dalla molteplicità di attori che operano sul territorio, compresi i singoli cittadini.

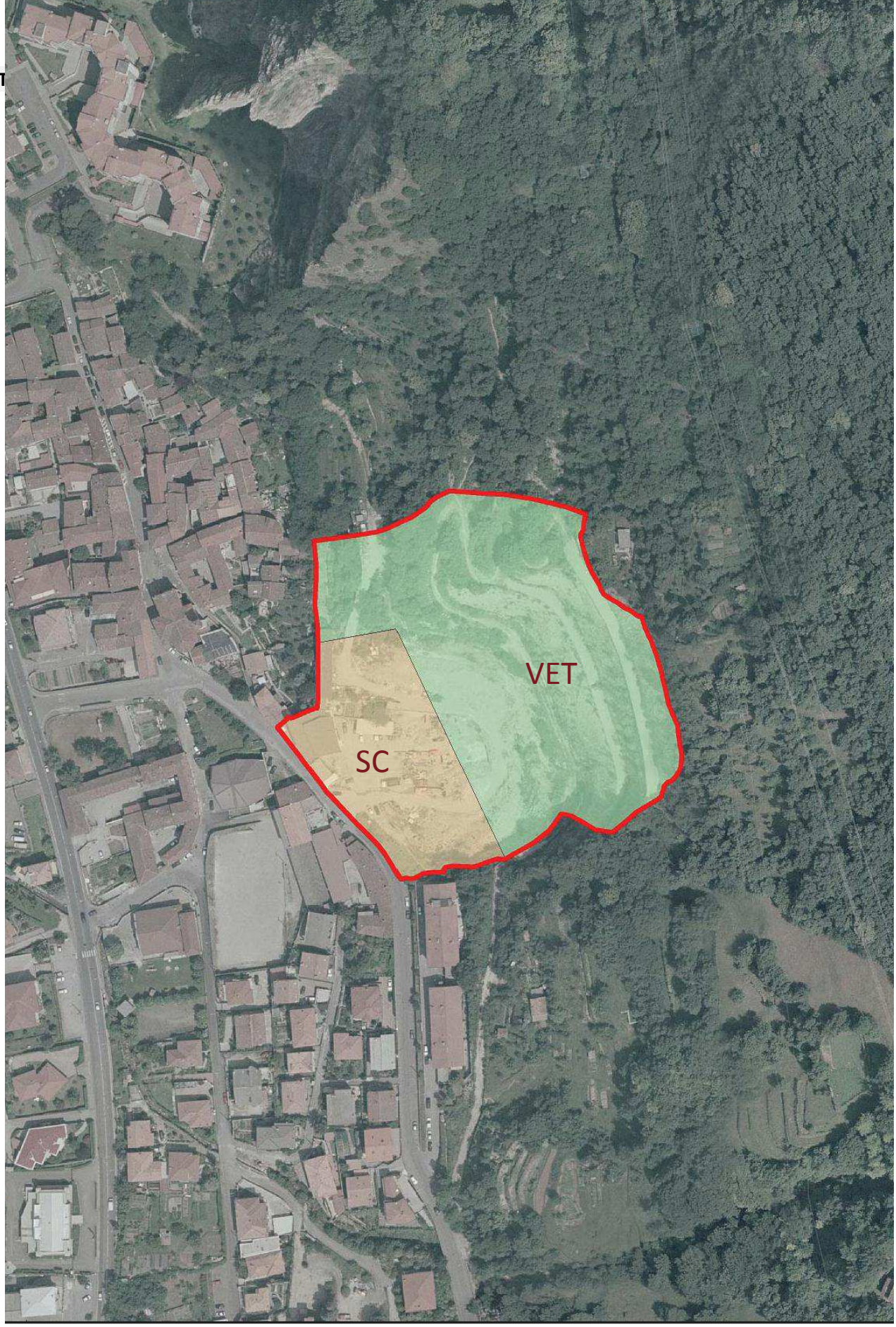
Il quadro conoscitivo e ricognitivo, le pianificazioni di livello sovracomunale, l'esito del lungo percorso partecipativo di Piano, la programmazione generale comunale, le Linee di Indirizzo per l'elaborazione del Piano di Governo del Territorio, hanno costituito la cornice entro la quale si è costruito il disegno di progetto strategico di Piano attraverso l'individuazione di alcuni ambiti prioritari ritenuti condensatori di finalità condivise: gli Ambiti di Trasformazione Urbana e le Aree Strategiche territoriali.
Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e le Aree Strategiche territoriali (AS) condensano le maggiori strategie di sviluppo del presente Piano di Governo del Territorio. Si tratta di concentrare su alcune aree, ritenute cariche di risorse e opportunità, di rango locale e territoriale, aspettative per lo sviluppo della città sia in chiave competitiva che di qualità di vita, per i cittadini e per i city users, entro logiche di sostenibilità, di tutela e valorizzazione ecologica, ambientale, paesaggistica ed estetico-culturale.

L'attuazione delle trasformazioni territoriali e urbane avviene per gli Ambiti di Trasformazione Urbana attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata e attuativa, come previsti dal Documento di Piano, mentre per le Aree Strategiche Territoriali attraverso l'intreccio coerenziato di diverse strategie di intervento specificatamente previste nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi. Ogni ambito di trasformazione rientra nel disegno complessivo di progetto del Piano di Governo del Territorio e partecipa alla implementazione della Rete di servizi alla città e della maglia infrastrutturale della mobilità (soprattutto a basso impatto), alle politiche di riqualificazione anche interstiziale dell'impatto insediativo urbano, alla tutela e valorizzazione di componenti ambientali, ecologiche, estetico-paesaggistiche ed identitarie, entro un quadro di sostenibilità dei singoli interventi sul territorio e di cura dei luoghi.

SDATU



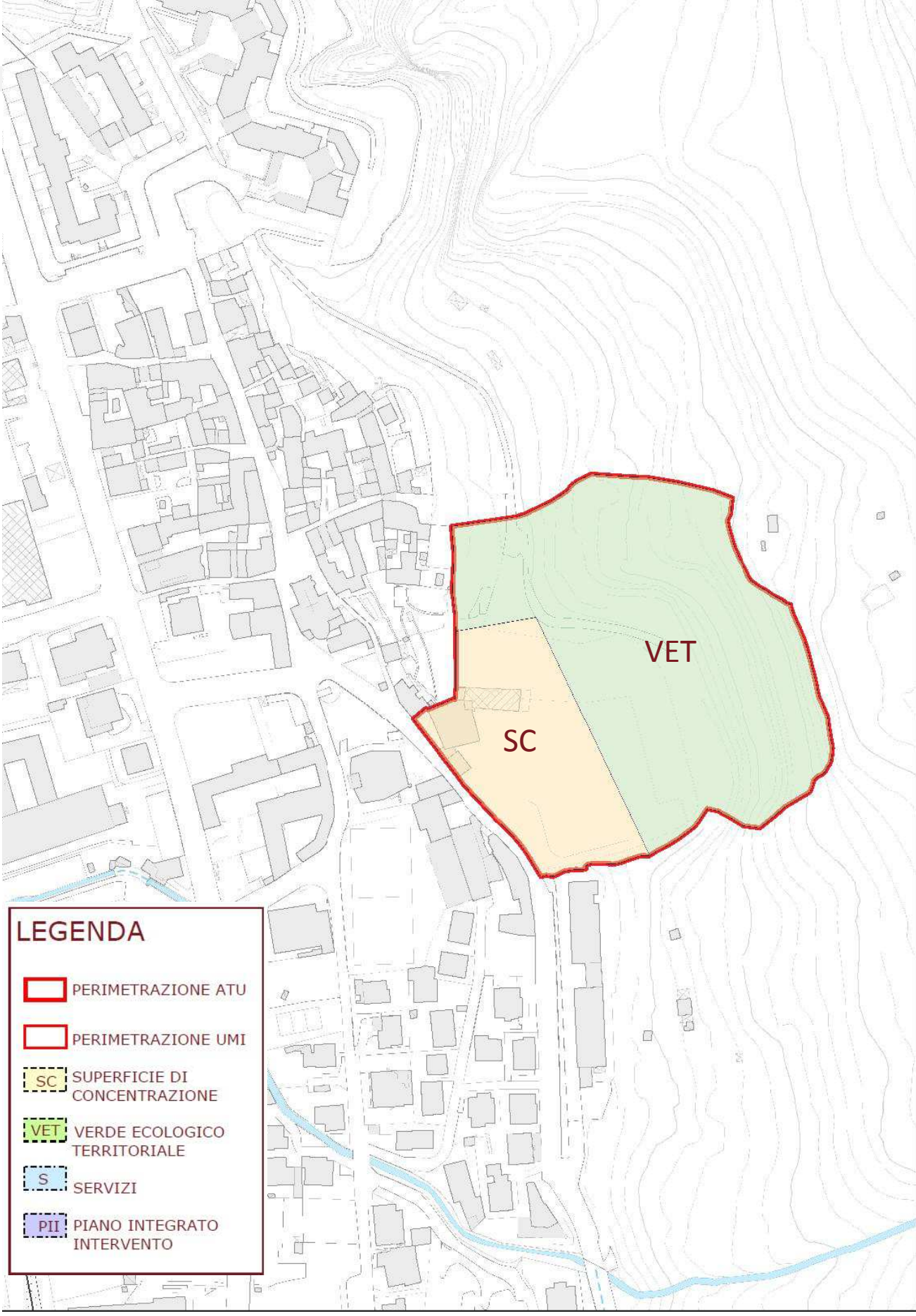
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA



atu 01 - ORTOFOTO - 1:2000

atu uno

CHIUSO—AREA EX CAVA



atu 01 - AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu uno: CHIUSO—AREA EX CAVA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato all'interno della fascia posta ai margini del territorio urbanizzato ed è caratterizzato da una parete di cava da tempo inutilizzata, da opere connesse al suo funzionamento e da un andamento altimetrico del terreno particolarmente irregolare. E' inserito all'interno della maglia urbana a carattere prevalentemente residenziale del rione di Chiuso, nelle vicinanze del centro storico e di alcuni servizi locali (parrocchia, oratorio, bocciofila, asilo, centro sociale).

L'intervento prevede il recupero di aree di cava dismesse attraverso la demolizione degli eventuali manufatti esistenti e la ricucitura dell'ambito all'interno del tessuto residenziale mediante la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. Prevede anche, la riqualificazione ambientale del comparto localizzato all'interno di un contesto urbano residenziale, ai margini di un'area pedemontana, individuata di interesse naturalistico e paesaggistico anche dal PTC del Parco Adda Nord.

L'intervento urbanizzativo deve comprendere l'allargamento e contestuale riqualificazione della Via ai Molini, mentre l'aspetto morfo-tipologico deve prevedere la creazione di un nuovo fronte allineato sulla via mantenendo comunque la percezione dell'ambiente naturale da recuperare, secondo i principi tipologici del rione esistente.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici in linea, a corte, a blocco

Allineamento obbligatorio rispetto alla via ai Molini.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le opere di urbanizzazione devono prevedere l'allargamento della strada locale di Via ai Molini e della realizzazione di un'area di parcheggio pubblico finalizzata a dotare il comparto di spazi di sosta non solo pertinenziali ai nuovi residenti, ma anche a sopperire alla domanda attuale e di fruibilità al nucleo storico. L'allargamento di Via ai Molini comprende anche il prolungamento del marciapiede esistente con una sezione minima di 1,50 m e una carreggiata di 6,50 m da raccordarsi con l'esistente.Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle Su ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Considerato che le pareti delle cave dismesse costituiscono rilevanti fenomeni di degrado paesaggistico, il recupero ambientale costituisce presupposto basilare per l'attuazione dell'ambito di trasformazione. Le aree individuate a Verde Ecologico Territoriale (VET) da recuperare ambientalmente dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica, che dovrà contenere specificatamente anche gli interventi di rimodellamento del versante (si rimanda come riferimento ai contenuti del manuale di Ingegneria Naturalistica di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per il recupero ambientale è previsto l'asservimento ad uso pubblico fino al massimo del 30% della superficie VET per favorire la

connessione con i sentieri di accesso al retrostante ambito pedemontano, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico per minimo 40 posti auto (superficie minima 1000 mq) accessibile dalla via Molini, preferibilmente interrato. Solo per quest'ultimo (parcheggio pubblico), qualora interrato, è possibile l'identificazione all'interno dell'area classificata Vet, ma in ogni caso prevedendo una accessibilità diretta dalla via Molini.

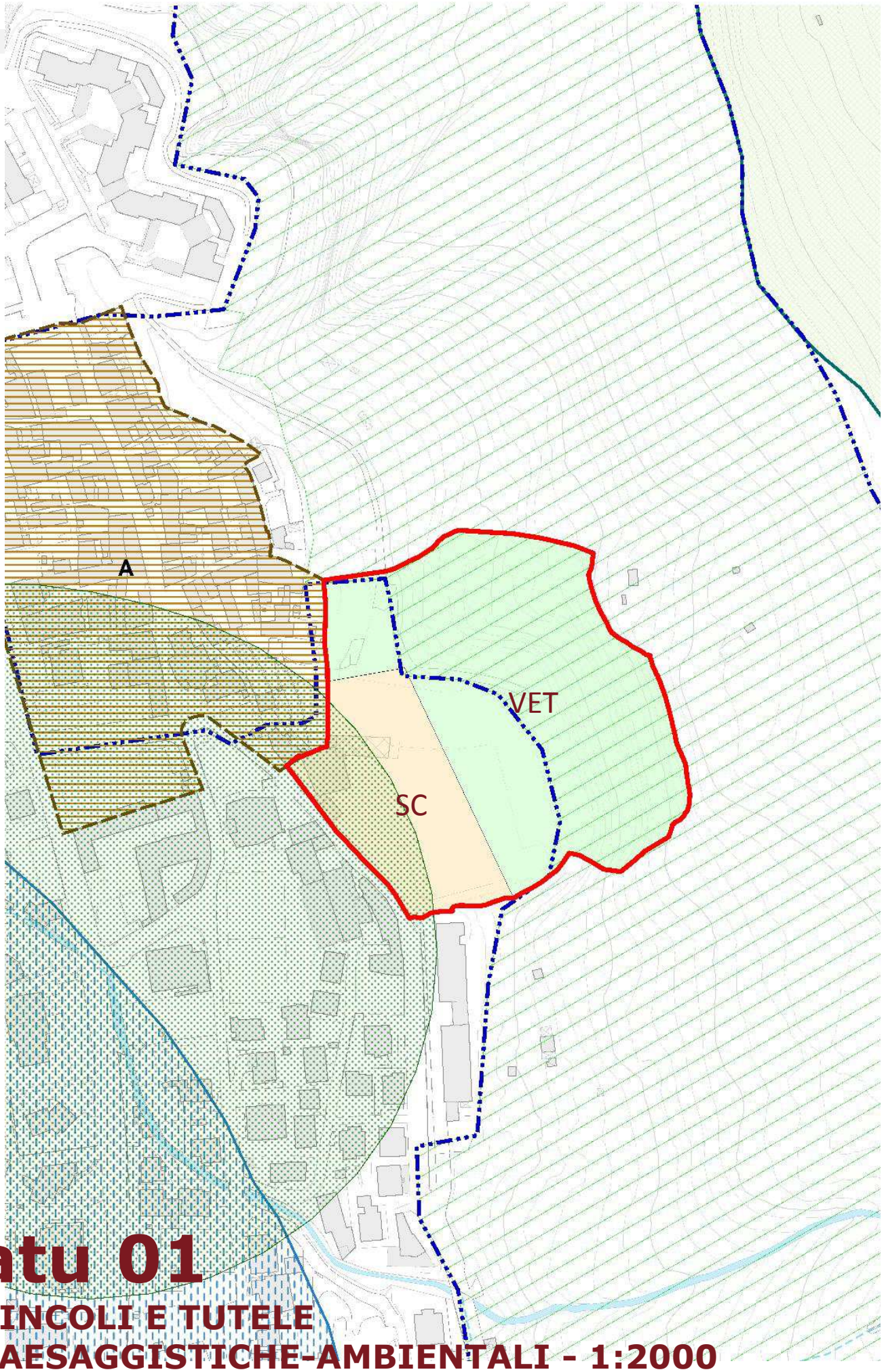
Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Le valutazioni geologiche, propedeutiche alla progettazione dell'impianto dovranno considerare le norme vigenti per le classi identificate nel piano geologico, ovvero determinare puntualmente le eventuali opere di consolidamento necessarie, valutando per le specificità riscontrabili i punti e le tipologi di dissesto e del grado di rischio presenti. Dette valutazioni dovranno quindi essere utilizzate quali basi per la progettazione degli interventi e le specifiche tecnico costruttive dei medesimi.

Si specifica che la valutazione della edificabilità dell'ambito ha tenuto conto della presenza nell'area di una porzione soggetta a particolari condizioni idrogeologiche, non calcolata ai fini edificatori bensì di ripristino ambientale. Per quanto riguarda il recupero ambientale della ex cava si evidenzia la criticità di fronti di cava reietti che necessitano di opere di messa in sicurezza. I materiali di riporto dovranno essere di provenienza certificata.

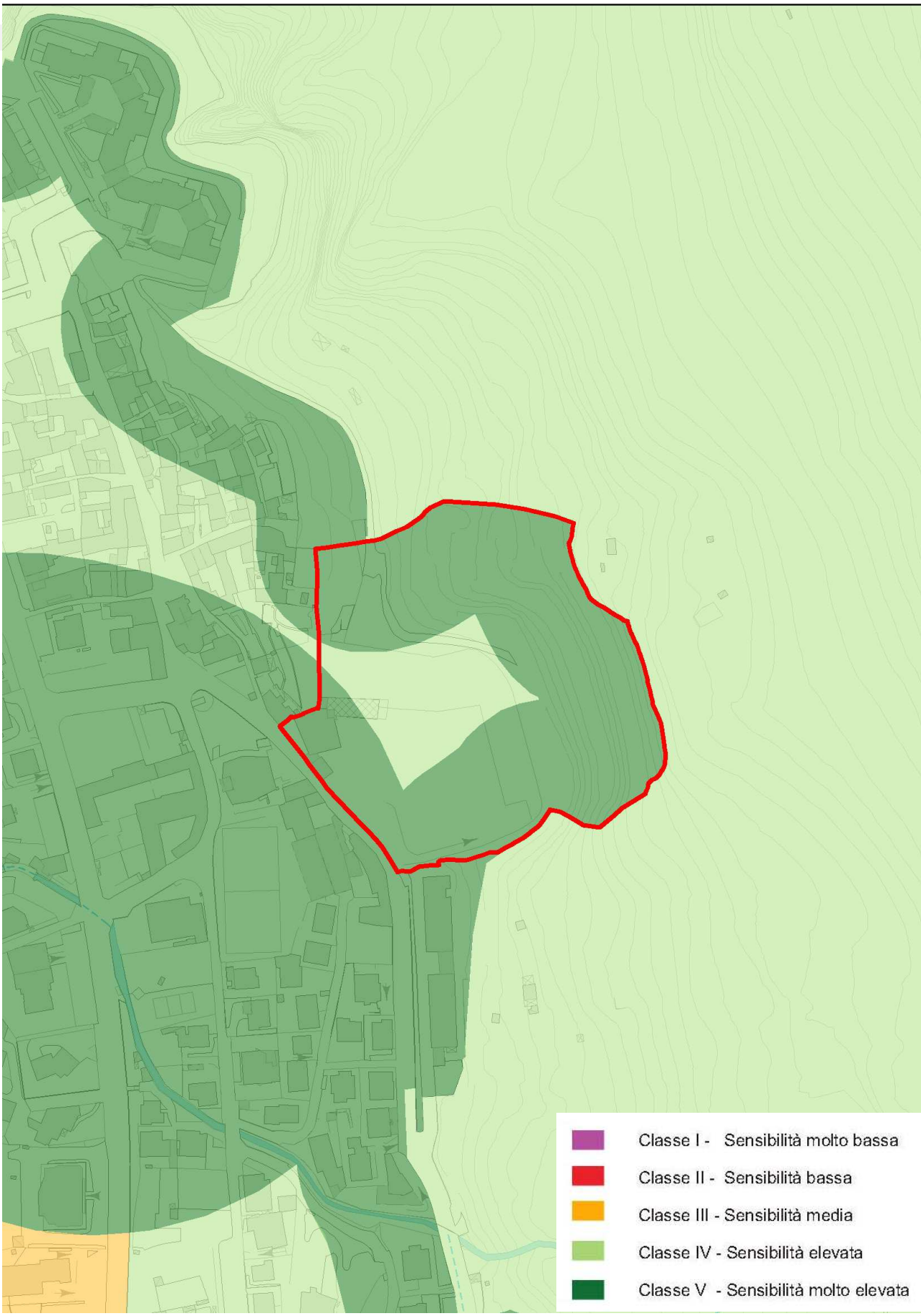
Sempre per quanto concerne l'ambito dovranno essere valutati e certificati gli impatti acustici in corrispondenza dei recettori gia esistenti ed in progetto.

L'ambito è caratterizzato da una cava dismessa. E' previsto il recupero dell'area di cava mediante un intervento di riqualificazione ambientale e l'inserimento di nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale. Sono ammesse inoltre altre destinazioni quali l'artigianato e attività di servizio alla residenza, commerciale e terziario oltre che servizi pubblici. L'area in cui esso è localizzato ricade in parte in classe di fattibilità geologica 3 (fattibilità con consistenti limitazioni), in parte in 4 (fattibilità con gravi limitazioni) e in minor parte 2 (fattibilità con modeste limitazioni). Si raccomanda particolare attenzione nelle zone più prossime alla classe 4 (pareti rocciose) e risulta necessario verificare la stabilità complessiva dei fronti di cava, prevedere, oltre a interventi di consolidamento, un monitoraggio periodico delle pareti rocciose per scongiurare il rischio di distacco di blocchi. Deve essere esclusa da qualsiasi edificazioni e accesso in tutta la zona potenzialmente interessata da distacco e caduta massi. L'area ricade nella fascia di pertinenza acustica delle FFSS e pertanto è necessario che gli interventi previsti (in particolare quelli a destinazione residenziale) siano valutati analizzando il clima acustico dell'area (art. 8 LQ n. 447/95). Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione e ubicazione delle diverse destinazioni d'uso ammesse in relazione in particolare alla matrice rumore al fine di evitare contatti diretti che possono determinare situazioni critiche difficilmente sanabili a interventi realizzati considerando inoltre gli edifici residenziali già esistenti.



atu 01

VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000



atu 01 –
SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:2000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

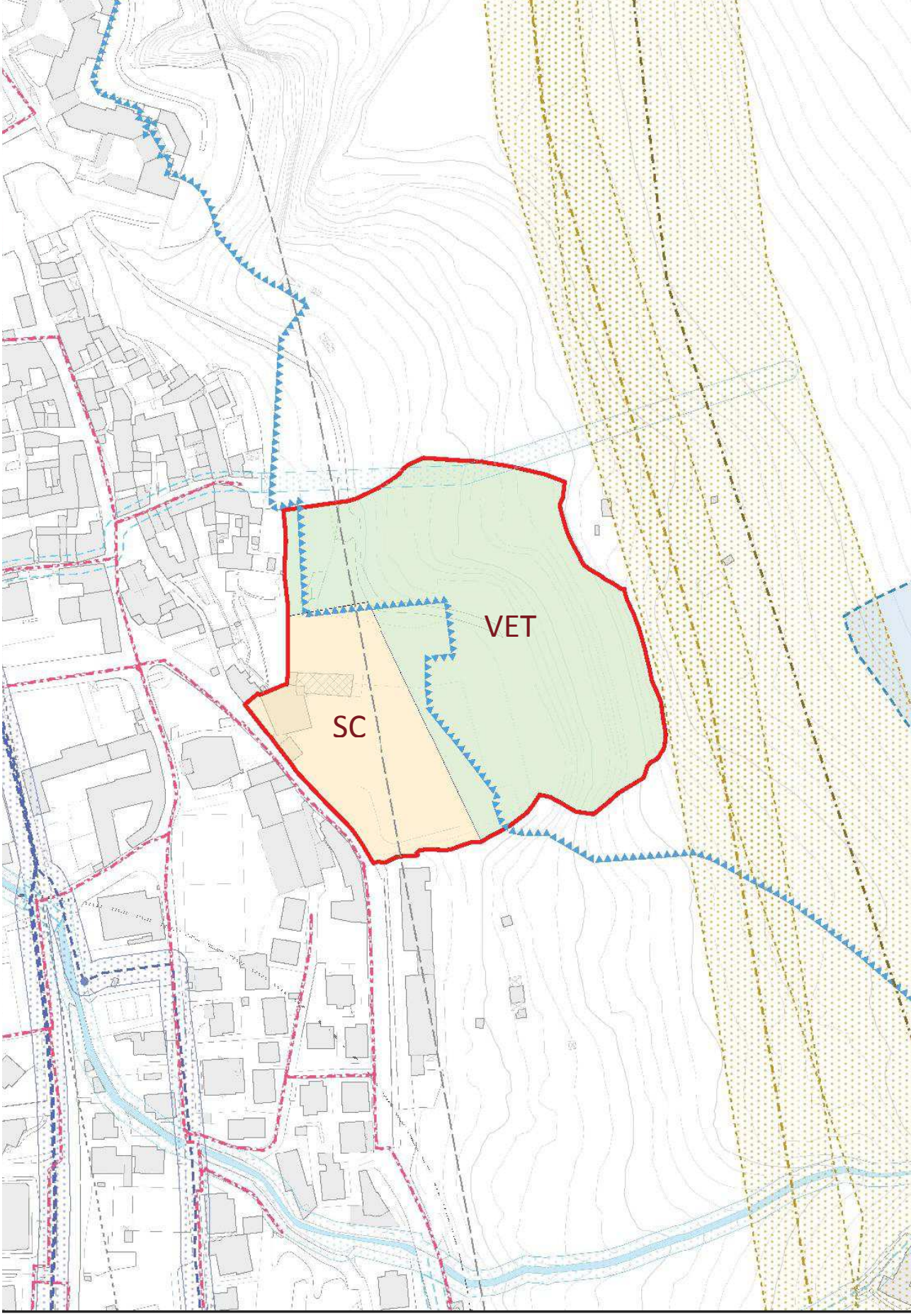
· realizzare opere di recupero ambientale dell'area di cava attraverso il rimodellamento e il rinverdimento della parete rocciosa;

· garantire la permeabilità visiva e l'accesso pedonale alla zona pedemontana;

· realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie rinnovabile e al riciclo delle acque naturali;

· prevedere, contestualmente alla riqualificazione della Via ai Molini, la messa a dimora di alberature e filari;

· Realizzare ed implementare il parcheggio pubblico preferibilmente interrato.



atu 01 –

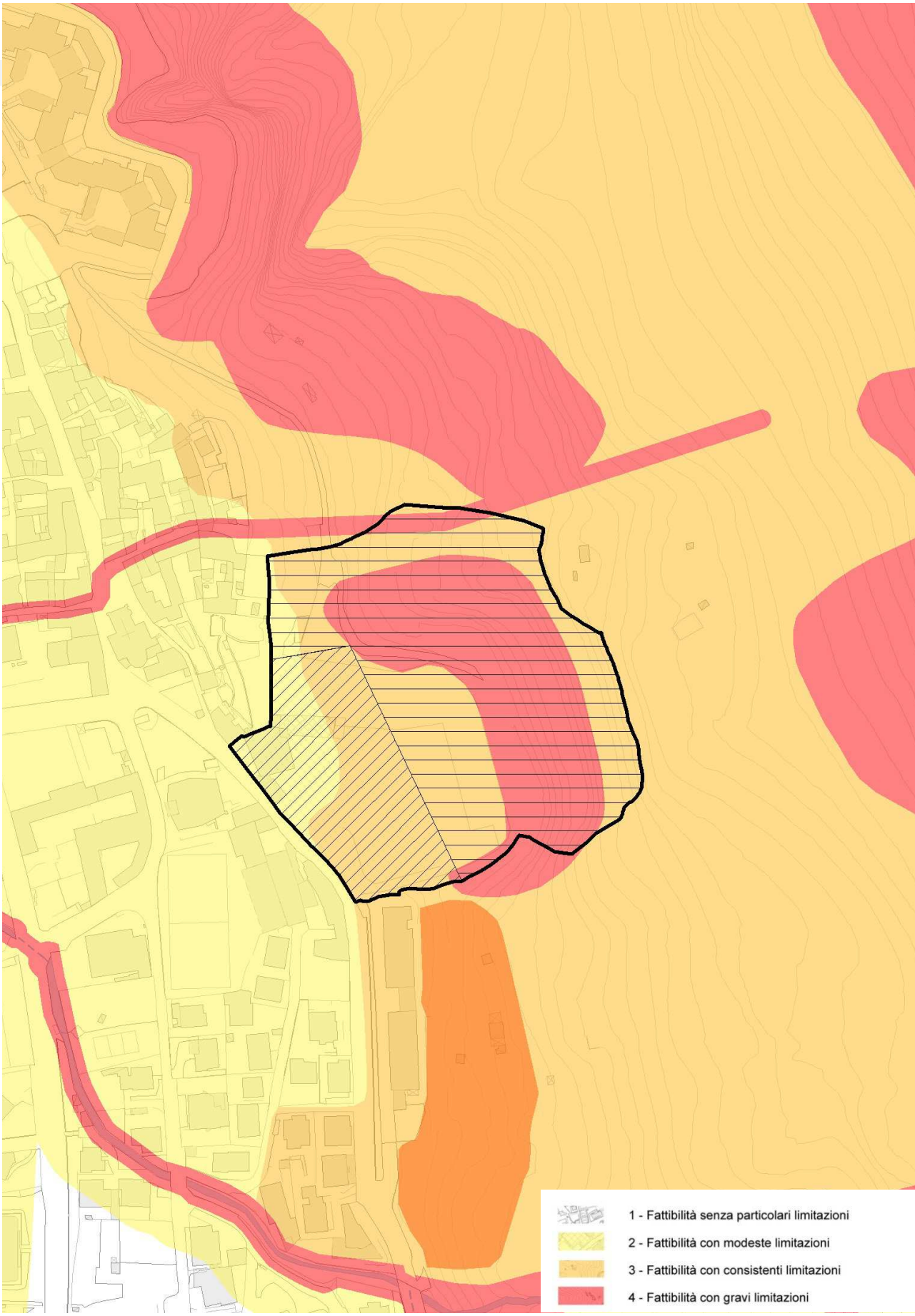
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere CHIUSO con accesso da VIA AI MOLINI
Situazione attuale:
Ambito prevalentemente residenziale inseriti nel tessuto urbanizzato, a valle di un'area di cava ad oggi dismessa.
Destinazione prevista:
Recupero area di cava mediante un intervento di riqualificazione ambientale (VET) ed inserimento di nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale (SC).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura comunale, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Ai Molini).
I nuovi punti di allaccio dovranno essere realizzati su via Ai Molini.
In fase di progetto dovranno essere verificati i sottoservizi esistenti al fine di un loro eventuale adeguamento unitamente alla riqualificazione ed allargamento della sede stradale.



atu 01 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

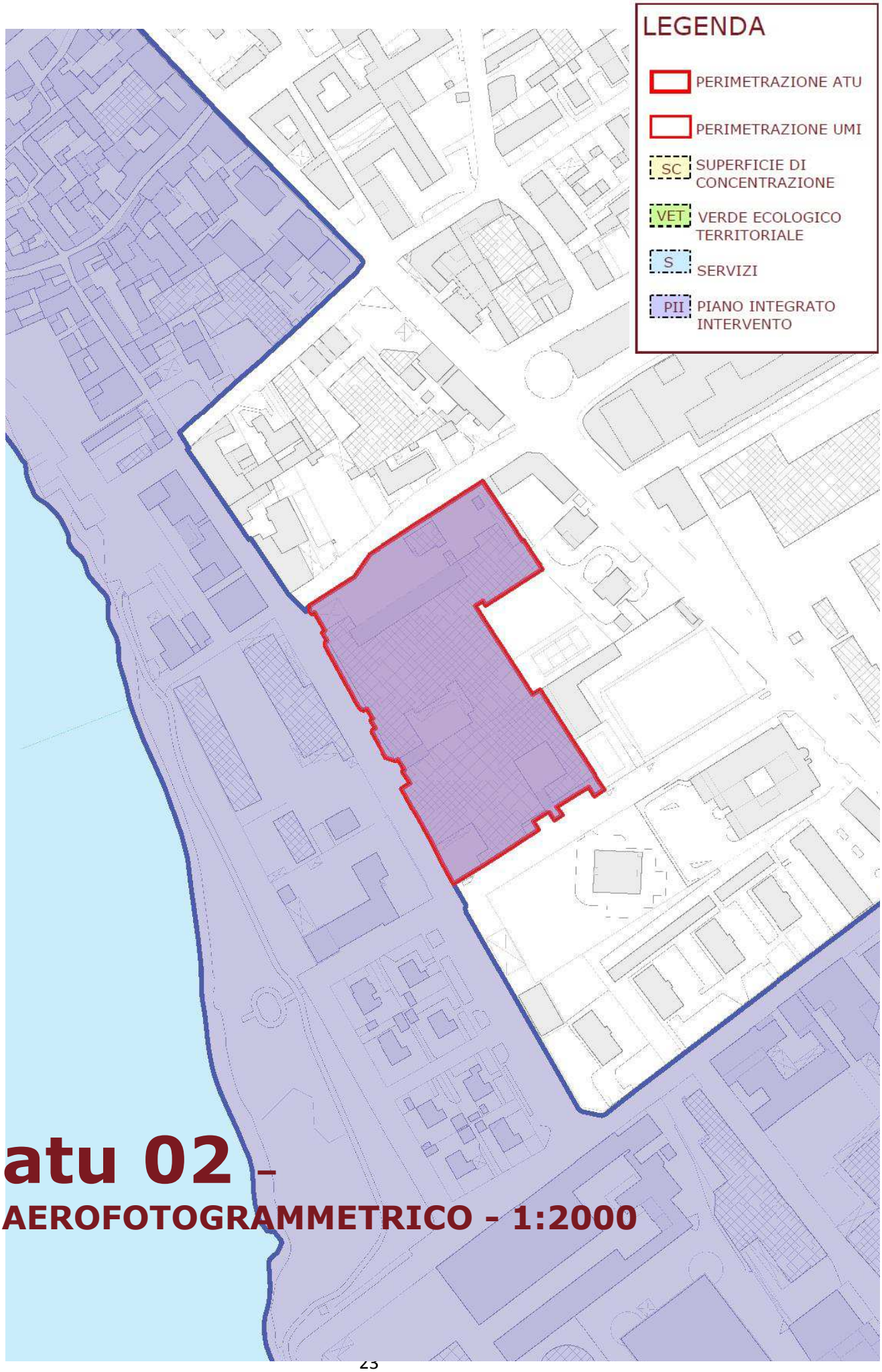
1:5000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 01	
ST	**mq 20.259***(di cui mq.7325 in aree caratterizzate da particolari condizioni geo-morfologiche, classe IV)*
SU preassegnata	**mq 3.500**
SC	**mq 5.577**
RC	**60% della SC**
VET	**mq 14.682**
H	**mt 14,00**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 75%)	
Destinazioni ammesse	
U2– U3.1– U3.8– U6.1– U6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S.12.5-S12.6-S12.7-S12.8	

atu 02 - ORTOFOTO - 1:2000

atu due

PESCARENICO



atu 02 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu due: PESCARENICO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in prossimità del nucleo storico di Pescarenico in una parte in cui il tessuto urbanistico risulta maggiormente denso. L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale-paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale, di elementi simbolico-identitari (Parco "Addio ai Monti" sistema Piazza Era con attestazione sul lago del nucleo storico di Pescarenico, Villaggio operaio, etc.) oltre ad aspetti di criticità (Viadotto Strada Statale 36, depuratore, reliquati di verde incolto, foce del torrente Bione) meritevoli di interventi di riqualificazione.

L'ambito di intervento interessa una zona produttiva fra cui emerge anche la presenza dell'ICAM azienda storica lecchese, limitrofe all'ambito sono presenti aree su cui sono ubicati la sede della Società Linee Lecco e l'attuale sede VVFF.

L'intervento, previsto obbligatoriamente con procedura di PII, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una plurità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche: (ricettive, centro congressi,) di cui il territorio è carente, oltre ad una quota di terziario (uffici) e residenze. Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando sia la presenza ambientale del fiume Adda che la presenza antropica storica del nucleo storico di Pescarenico.

Gli obiettivi del PII devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale (schermature verdi, alberature, percorsi etc.), il potenziameno della percorribilità soprattutto per le connessioni sia verso il polo sportivo comunale del Bione che le connessioni potenziali ciclopedonali. L'intervento deve raccordarsi al sistema del fiume Adda secondo gli indirizzi previsti nel progetto urbanistico strategico della "Greenway del lago": rete della percorribilità ecologica e del verde, distribuzione equilibrata di zone a parcheggio al fine di agevolare la fruibilità dei luoghi e non congestionare l'impianto urbano. All'interno dell'ambito in progetto può essere realizzato un centro congressi inserito in un complesso insediativo di più ampio respiro con previsioni funzionali turistico-ricettive. Il progetto di intervento deve prendere in considerazione, pur se rapportato alla dimensione ed alla potenzialità edificatoria, manufatti che possano essere chiaramente individuabili nel rapporto con il tessuto limitrofo prevedendo articolazioni sostenibili delle diverse destinazioni insediabili.

Gli interventi riguardano la sostituzione dell'attuale impianto insediativo produttivo mediante un intervento principalmente finalizzato al potenziamento delle dotazioni di tipo turistico - ricettive della città. L'intervento deve dialogare con gli elementi del paesaggio storico-ambientale (sponda fiume Adda, nucleo storico di Pescarenico e Parco pubblico "Addio ai monti") attivando e partecipando, secondo modalità concordate, anche una riqualificazione dei servizi di interesse sovracomunale e attrezzature a servizio della comunità locale. All'interno della superficie massima realizzabile può essere realizzato un centro congressi con relativi spazi accessori il cui uso è convenzionabile con l'Ente pubblico. Solo in quest'ultimo caso nel computo della SU massima realizzabile non è compresa la superficie del centro congressi e relative superfici funzionali fino ad una superficie massima di 1500 mq. di SU e se avente capienza di almeno 300 posti con relativi spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 200 posti.

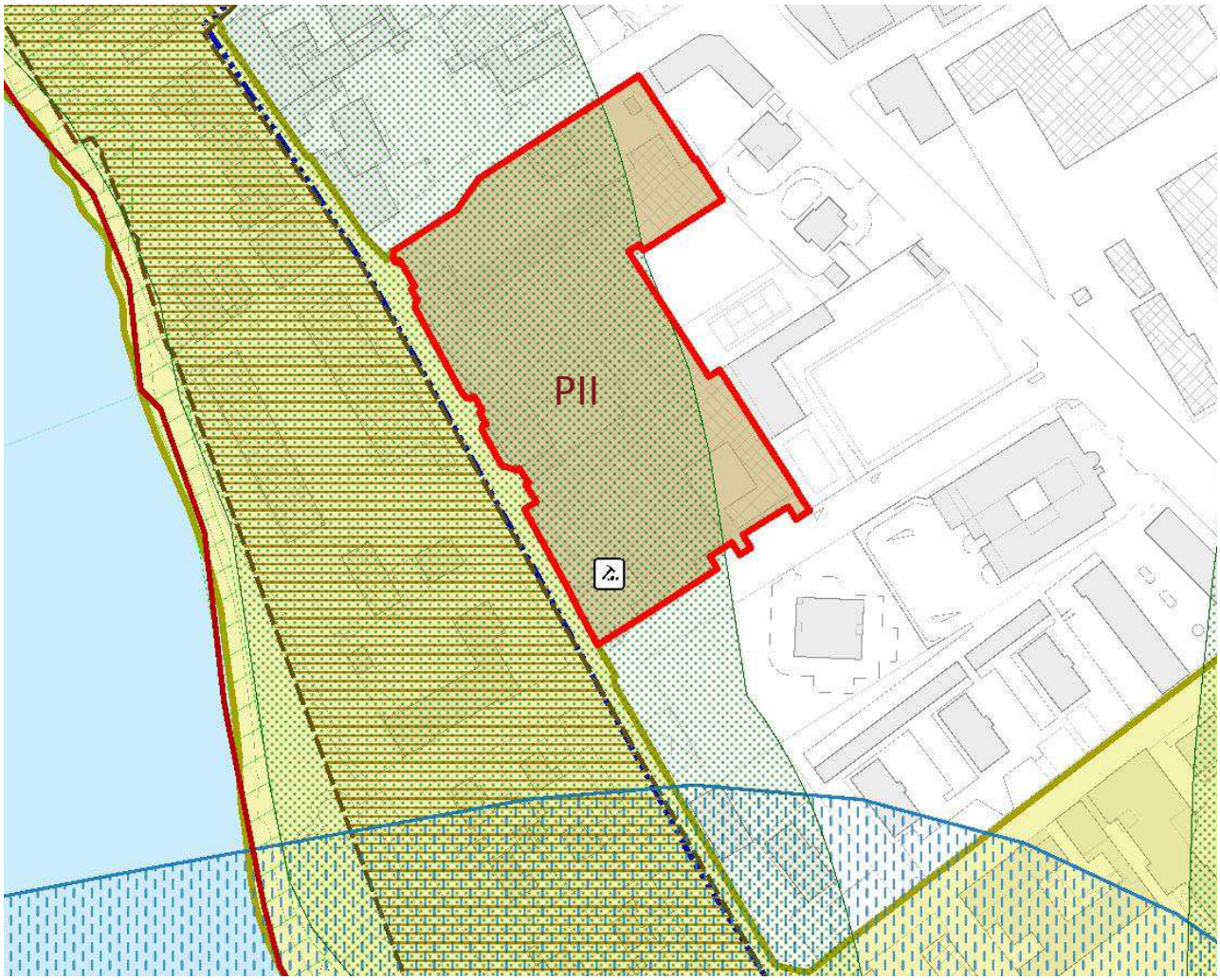
MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria in linea, a blocco, a schiera.

Caratteri principali: allineamento stradale; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana, relazione dell'impianto ai tracciati e agli assi direttori del centro storico.



atu 02 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

La modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione urbana è prevista obbligatoriamente tramite PII, ovvero attraverso procedura negoziale di rapporto misto pubblico privato, volta a consentire l'insediamento di progetto tramite una corretta valutazione e individuazione delle dotazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, oltre alla definizione contestuale sia degli standard che degli standard qualitativi, tipici del PII. L'intervento deve raccordarsi al sistema del fiume Adda secondo gli indirizzi previsti nel progetto urbanistico strategico della "Greenway del lago": rete della percorribilità ecologica e del verde, distribuzione equilibrata di zone a parcheggio al fine di agevolare la fruibilità dei luoghi e non congestionare l'impianto urbano.

All'interno della superficie massima realizzabile può essere realizzato un centro congressi con relativi spazi accessori il cui uso è convenzionabile con l'Ente pubblico. Solo in quest'ultimo caso nel computo della SU massima realizzabile non è compresa la superficie del centro congressi e relative superfici funzionali fino ad una superficie massima di 1500 mq. di SU e se avente capienza di almeno 300 posti con relativi spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 200 posti.

Nelle opere di urbanizzazione e nella definizione degli standard qualitativi sono da annoverarsi interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano). Per quanto concerne il centro congressi le dotazioni di standard (fatto salvo le dotazioni pertinenziali di parcheggi da assolvere) sono da rapportarsi con la possibilità di fruizione pubblica convenzionata del centro.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Considerata la localizzazione dell'area e delle potenzialità dell'intervento deve essere redatto un apposito studio sulle immissioni sonore generate sia dalla SS 36 che dal collegamento Lecco-Calolziocorte, nonchè dalla verifica della limitrofa fascia di pertinenza della linea ferroviaria. Deve quindi essere analizzato in sede progettuale ed esecutiva il clima acustico dell'area (art. 8 Legge Quadro n. 447/95) nonchè dell'eventuale interferenza sonora associate al funzionamento del depuratore e delle attività produttive/commerciali esistenti nella zona e nel comparto.

Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza.

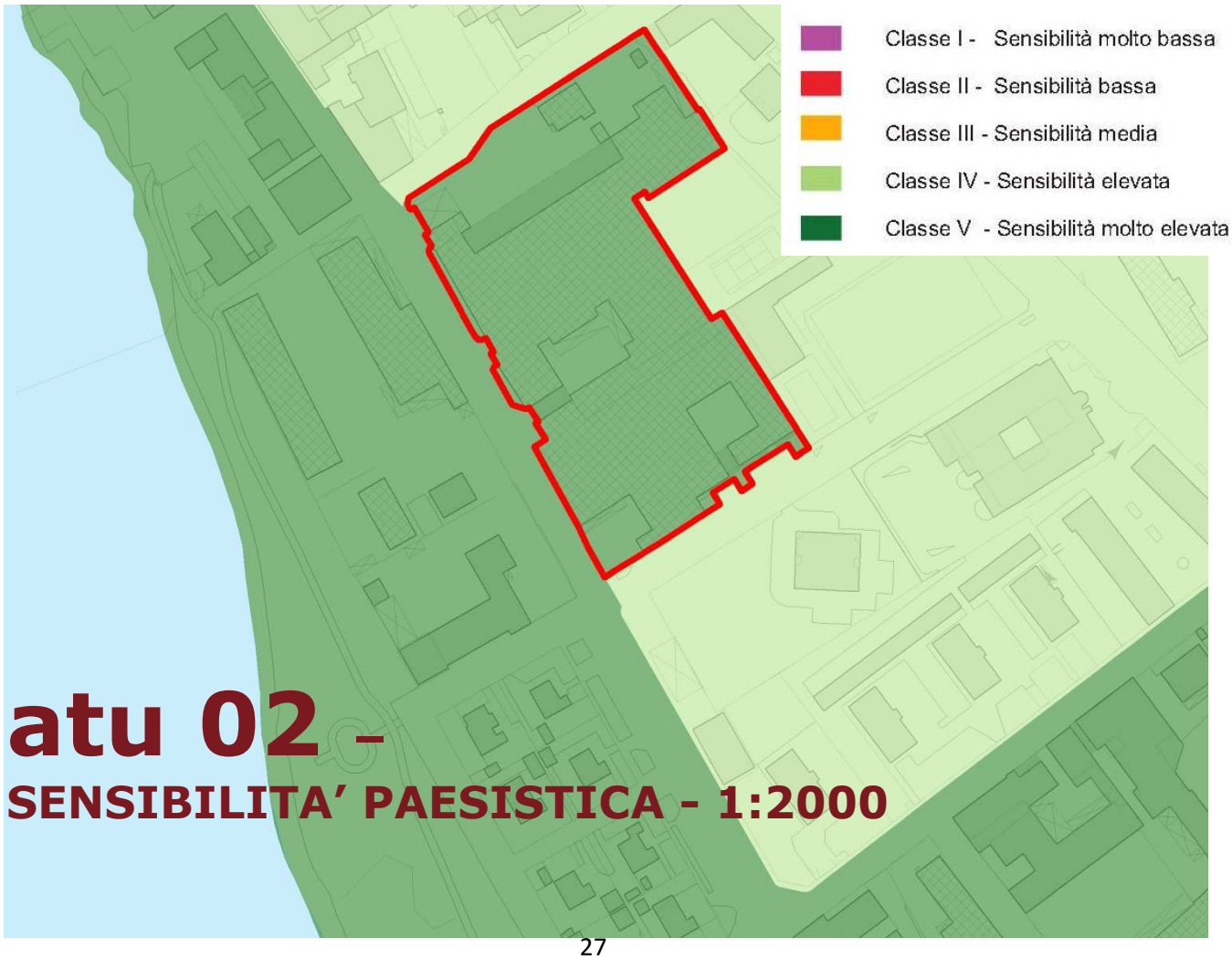
All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene) quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose

presenti ed eventuali successivi interventi programmati.

Nell'ambito sono previste pluralità di funzioni; strutture turistiche, una quota di terziario e residenze. L'area ricade anche nella fascia di pertinenza acustica delle FFSS. Pertanto è necessario che gli interventi previsti (in particolare quelli a destinazione residenziale o il centro congressi) siano valutati analizzando il clima acustico dell'area (art. 8 LQ n. 447/95). Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione e ubicazione delle diverse destinazioni d'uso ammesse in relazione in particolare alla matrice rumore al fine di evitare contatti diretti che possono determinare situazioni critiche difficilmente sanabili a interventi realizzati tenendo in considerazione inoltre gli edifici residenziali già esistenti.

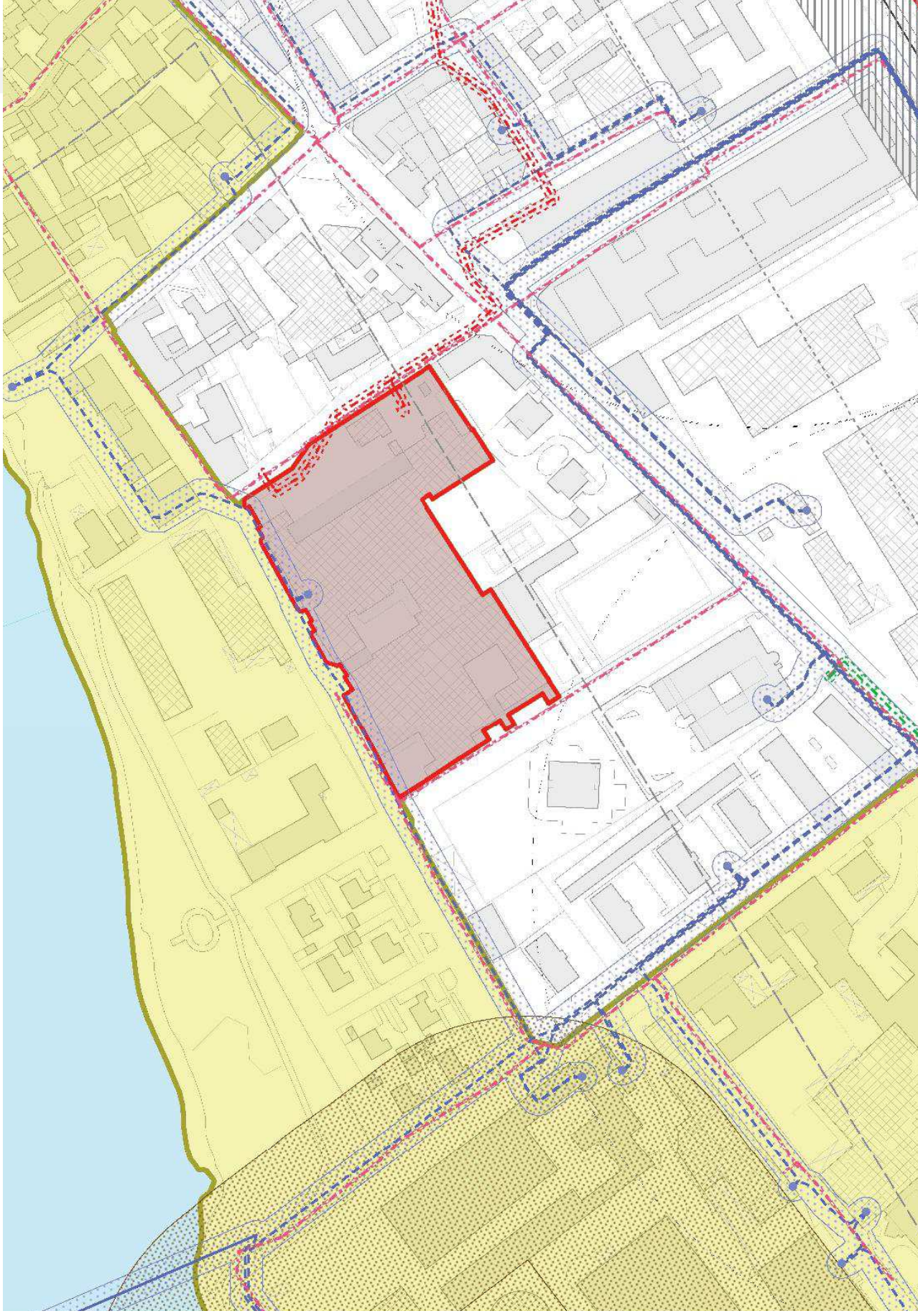
L'area è stata oggetto d'indagine idrogeochimica nel 2005 e le acque di falda emunte dal pozzo dello stabilimento ICAM presentavano contaminazione da COA (composti organici alogenati -per tale aspetto si demanda al punto "acque sotterranee" trattato in precedenza). Si rammenta pertanto l'esistenza del pozzo a servizio dell' ex impianto produttivo, di cui deve essere chiarita la destinazione con l'autorità competente al rilascio della concessione di derivazione. Stante la presenza di un ex impianto produttivo, dovendo attare la modifica di destinazione d'uso, dovrà essere prevista un'indagine ambientale che dovrà anche considerare la situazione di inquinamento, quantomeno pregresso, delle acque sotterranee. Inoltre stante la vicinanza al fiume Adda è opportuno valutare con attenzione la soggiacenza della falda qualora sia prevista la realizzazione di scavi interrati e per la dispersione delle acque.

In pendenza dell'approvazione del PII, ai fini della salvaguardia del patrimonio immobiliare e delle stesse attività produttive esistenti, è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché la ristrutturazione, garantendo la possibilità di utilizzazione degli immobili esistenti ai fini produttivi anche per attività e proprietà diverse da quelle in atto.



CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- verificare l'inserimento dei volumi, preferendo quello di minore impatto con l'assetto paesistico al fine di porsi in aderenza alle forme del paesaggio interessato e in assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi, compreso quello del potenziale centro congressi, nel sottosuolo;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde considerando quale elemento ordinatore il parco "Addio ai Monti";
- prevedere un percorso ciclo-pedonale da inserire all'interno dei nuovi insediamenti da connettere con quello già esistente;
- verificare, nella fase di progettazione esecutiva, la disposizione e le altezze degli edifici al fine di non ostacolare nè la percezione del lago da parte degli insediamenti preesistenti lungo Corso Carlo Alberto nè la percezione dei monti dalla sponda dell'Adda;
- realizzazione di fasce di mitigazione ambientale arboreo- arbustive lungo tutta l'estensione dei tracciati viari (ad esclusione di cortine edilizie significative in allineamento a fronti esistenti);
- realizzazione di punti informativi e attrezzature funzionali alla mobilità ciclabile;
- realizzazione di un centro congressi con relativi spazi accessori il cui uso è convenzionabile con l'Ente pubblico comprensivo degli spazi di sosta qualora avente i riequisiti di: superficie massima di 1500 mq. di SU e se avente capienza di almeno 300 posti con relativi spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 200 posti;
- realizzazione di interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).



atu 02 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere PESCARENICO con accesso da VIA PESCATORI, VIA DEL GUADO e VIA DEL BARCAIOLO.

Situazione attuale:

Ambito prevalentemente produttivo inserito nel tessuto urbanizzato (ditta ICAM)

Destinazione prevista:

Piano integrato di intervento (PII) con sostituzione edilizia e inserimento di una pluralità di funzioni e servizi (strutture turistico-ricettive, centro congressi, terziario e parte residenziale).

PII con accesso da VIA PESCATORI

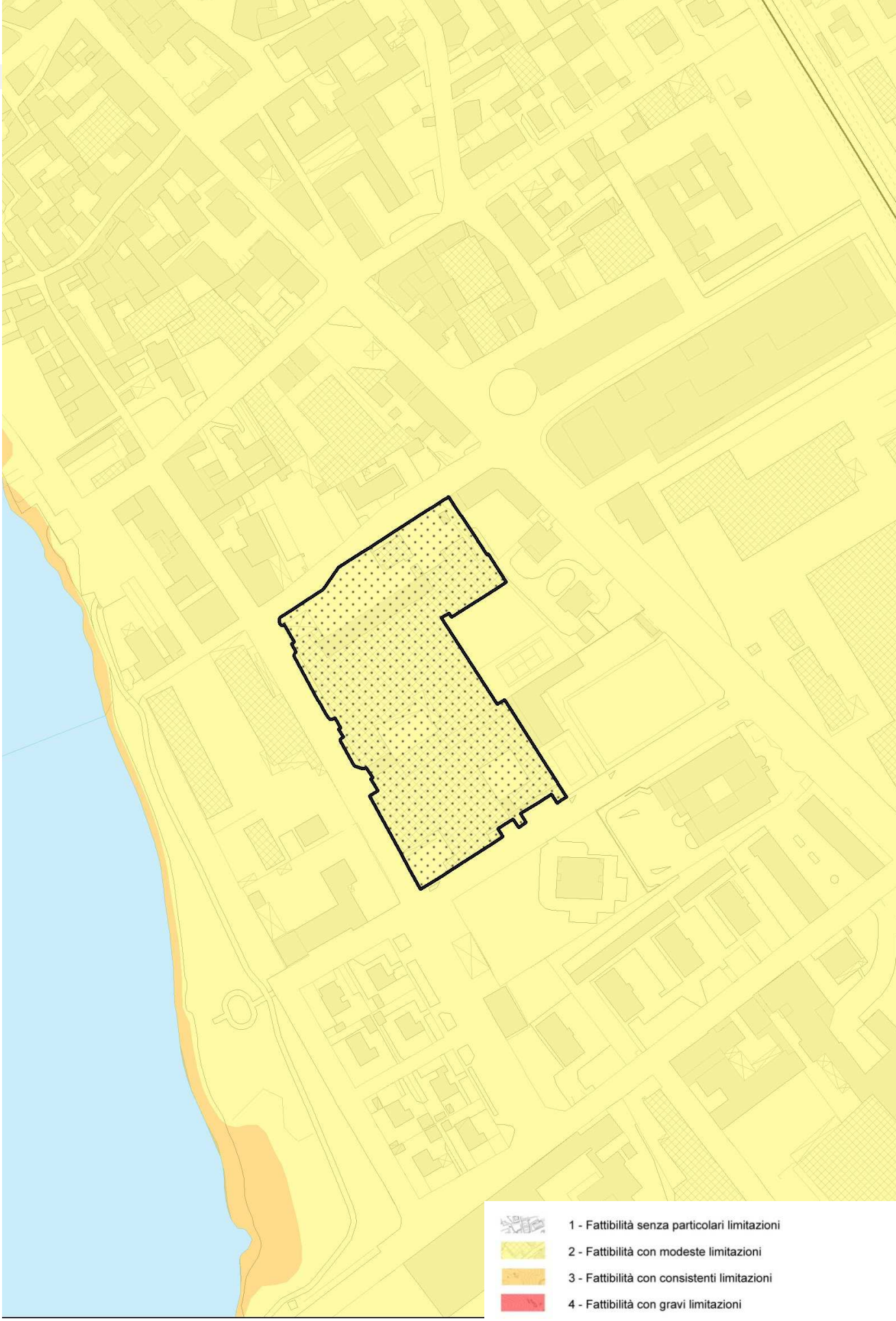
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura comunale, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via del Barcaiolo, via del Guado).

Si precisa che su via Pescatori è presente la rete di tombinatura ma non la rete di fognatura e che attualmente è in uso uno scarico diretto a lago della ditta ICAM che potrà essere utilizzato previa autorizzazione provinciale per lo scarico delle acque meteoriche non contaminate dell'intero comparto.

In fase di progetto dovranno essere verificati i sottoservizi esistenti al fine di un loro eventuale adeguamento unitamente alla riqualificazione dei tracciati viari posti al contorno dell'ambito.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su via del Barcaiolo insistono due tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA, uno avente diametro DN 80 (Allacciamento ICAM) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta e l'altro avente diametro DN 50 (Allacciamento Fratelli Riva) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.

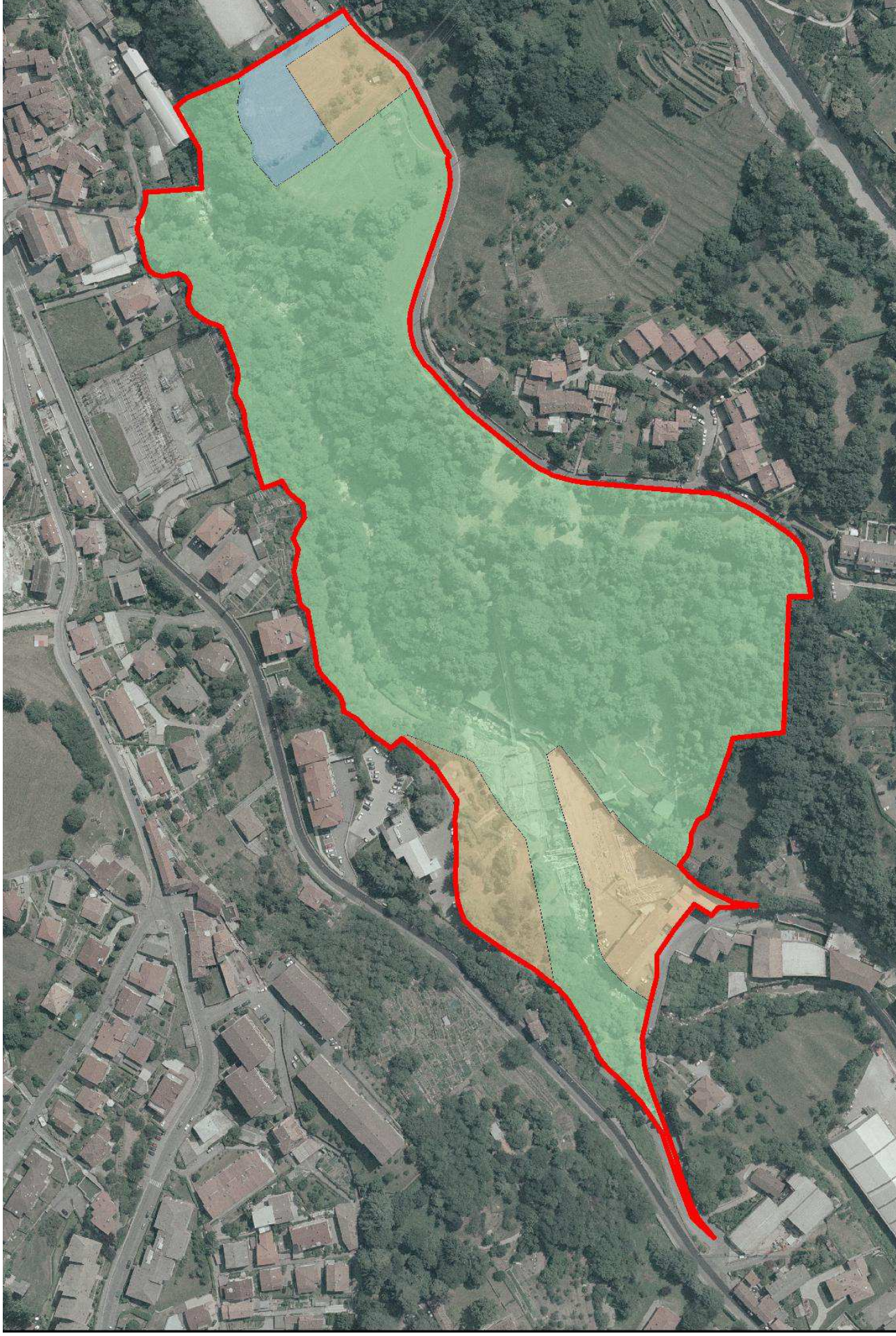


atu 02 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU

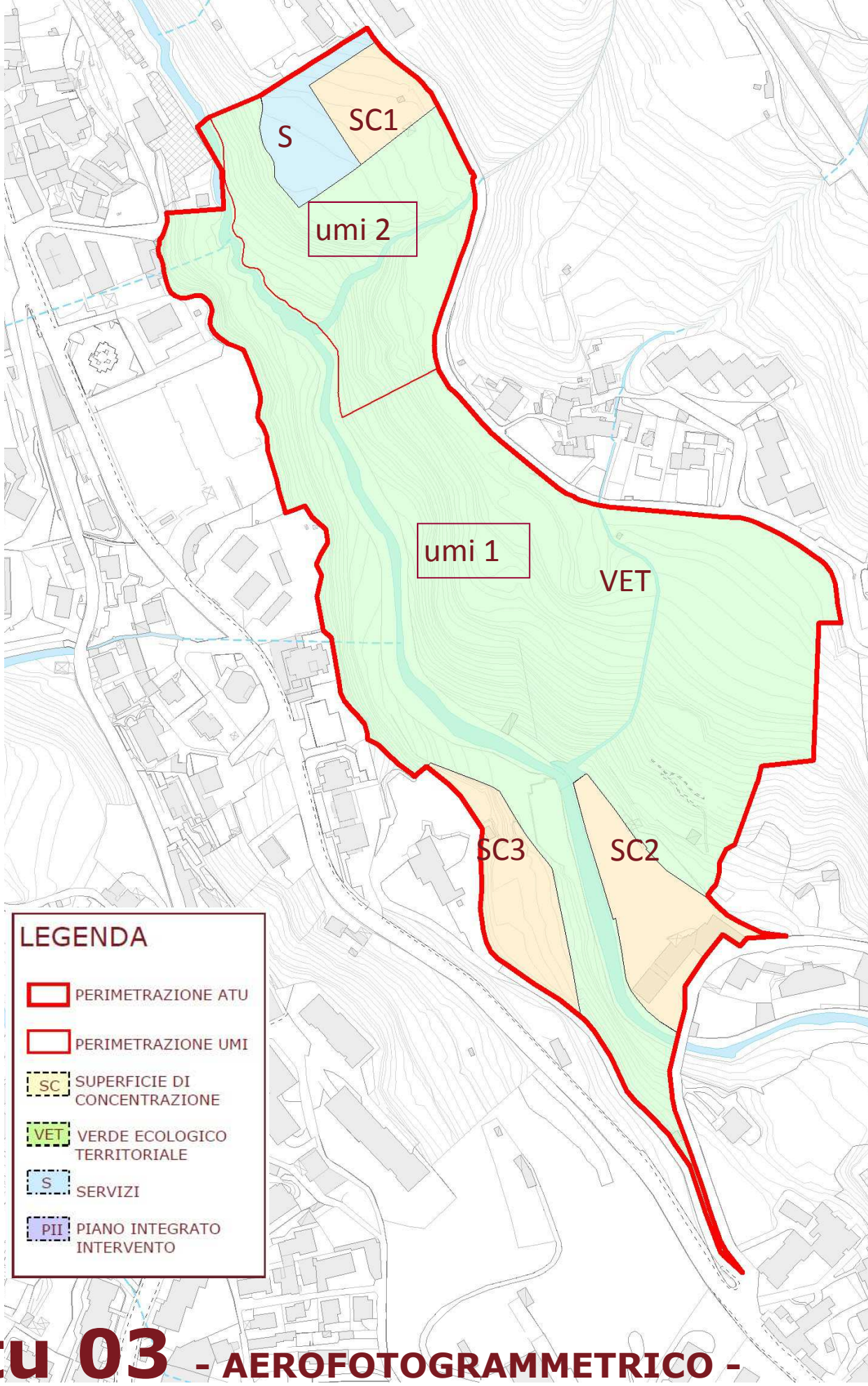
1:5000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 02	
ST	**mq 11.046**
SU preassegnata	**mq 6.628**
RC	**70% della ST**
SD	**20% della ST**
H	**mt 17,50**
Servizi obbligatori	**SU da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU preassegnata.**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U7.1 (min 51%)	
Destinazioni ammesse	
U1– U2 - U3.1– U3.8– U6.1– U6.2– U6.3 - U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	



atu 03 - ORTOFOTO - 1:2500

atu tre
TORRENTE CALDONE—GARABUSO BONACINA



atu 03 - AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2500

atu tre: TORRENTE CALDONE—GARABUSO BONACINA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

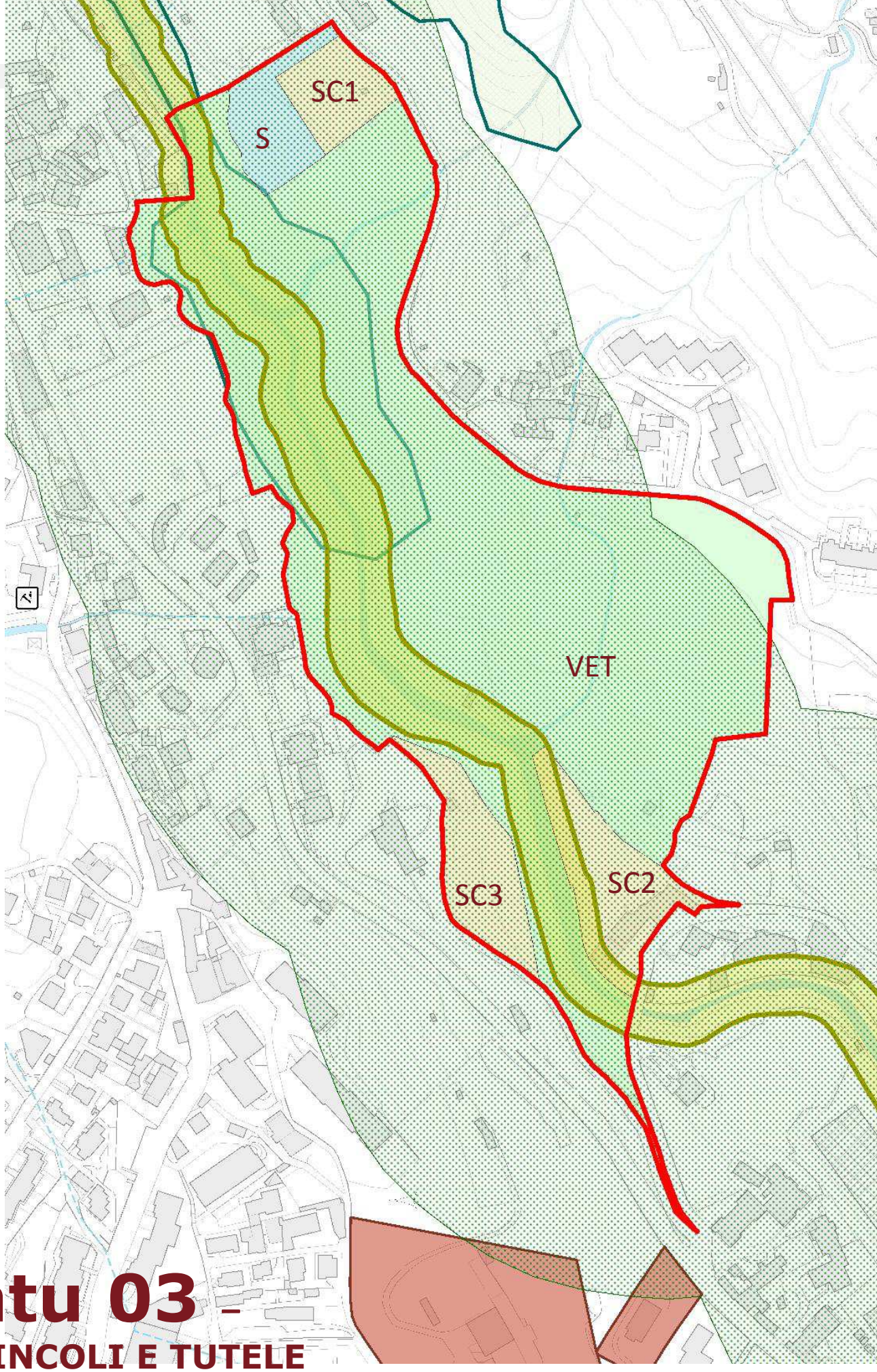
L'ambito è localizzato lungo il torrente Caldone ed è costituito da una successione di luoghi di cui il torrente ne costituisce l'elemento ordinatore, accomunante e collegante fisicamente e percettivamente aree con caratteri insediativi, ambientali e infrastrutturali diversi. Il comparto è caratterizzato dal corso del torrente (profondamente inciso in una vallata stretta e ripida con tratti di forte naturalità) che collega l'ambito sia agli impianti insediativi localizzati a una quota superiore (residenziali, produttivi, nucleo storico di Bonacina, ecc.) che ad un ambito caratterizzato dalla presenza di pochi edifici isolati a destinazione prevalentemente residenziale distribuiti all'interno di aree dove ancora sono visibili elementi di naturalità.

L'ambito di trasformazione prevede interventi di tutela, di valorizzazione di elementi di naturalità ancora presenti in ambito urbano e in parte di riuso di aree degradate e dismesse. L'obiettivo generale di trasformazione è in parte normato all'interno del Documento di Piano ed in parte negli ulteriori piani costituenti il PGT. Negli ambiti posti ai margini dell'edificato, in prossimità di aree già costruite e nell'ottica di una migliore cura dei luoghi, sono previsti i nuovi volumi. Le aree limitrofe poste all'interno del tessuto urbano, adiacenti alla Via Tonale, sono confermate nelle destinazioni attuali di tipo produttivo e da normarsi nel Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Ogni singolo intervento nelle diverse proposte di Unità Minime di Intervento è pertanto previsto principalmente nell'ottica di tutelare e valorizzare il sistema ambientale–paesaggistico del torrente Caldone garantendo la propria funzione di corridoio ecologico, di connessione del verde, di serbatoio di ampie porzioni boscate naturali, di elemento ordinatore per la continuità e la fruibilità della rete della percorribilità ciclo-pedonale ed ambientale. I parametri, destinazioni e funzioni delle singole UMI proposte devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate. Il percorso di fruizione e di collegamento lungo il torrente, previsto in parte nell'ambito di trasformazione è ulteriormente normato nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole per quanto attiene alla realizzazione limitrofe sul territorio consolidato.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo. I parametri, destinazioni, funzioni e obblighi delle singole UMI devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate qualora la trasformazione avvenga per stralci funzionali. Preliminare alla realizzazione delle singole UMI è fatto obbligo della predisposizione di un progetto planivolumetrico unitario, delle aree interessate dall'Ambito di Trasformazione Urbano.



atu 03 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2500

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI . Isolate, a schiera, a corte.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I diversi progetti devono prevedere la realizzazione di un tracciato di percorribilità ciclo-pedonale lungo il torrente Caldone in continuità con il percorso esistente e previsto a valle e a monte e in coerenza con le finalità proprie dell'impianto strategico relativo ai torrenti di Lecco e che il Piano inserisce all'interno di un ambito periurbano con potenzialità turistico-ricreative eco-compatibili. Cuneo verde in cui vengono individuate riserve di naturalità, possibili parchi agricoli esterni, incentivazione di attività di tipo ricettivo, didattico, ricreativo, del tempo libero in stretta relazione con il sistema sentieristico pedemontano e montano (Cavagna, Passo del Lupo, Piani d'Erna, etc.) e con il percorso ciclo-pedonale di valenza sovracomunale in direzione di Ballabio e della Valsassina.

Devono essere realizzate adeguate aree di parcheggio pubblico dislocate all'interno dei diversi ambiti progettuali volte a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove capacità insediative e dalle necessità contestuali (es. nucleo storico di Bonacina) e/o a servizio delle opportunità fruitivo-ricreative proposte dal Piano (percorso attrezzato dall'agglomerato di Garabuso, polo sportivo, eventuale Rsa, etc).

Considerata la localizzazione dell'intervento nel rispetto del torrente Caldone dovranno essere preventivamente analizzati e verificati i rischi e le eventuali necessità derivanti dall'esondazione, negli interventi che prevedono la realizzazione di edifici e strutture, nell'ambito della fascia di esondazione deve essere evitata la costruzione di manufatti, rispettando e facendo riferimento a quanto identificato dalle norme vigenti del Reticolo Idrico Minore, prevedendo anche interventi migliorativi della situazione in essere. Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano. Detta analisi deve considerare i siti di concentrazione degli interventi che le aree ambientali da recuperare e valorizare, in attinenza alle fattibilità possibili nelle varie classi geologiche. Lo studio deve quindi costituire la base progettuale per definire le modalità tecnico costruttive e le specifiche opere necesarie per la fruizione e mantenimento delle valenze ambientali da valorizzare. Deve essere redatto e verificato uno studio sul clima acustico in considerazione della vicinanza di aree omogenee con altre destinazioni (produttive) e quindi attuate opere di mitigazione ambientale.

L'analisi di dettaglio del piano attuativo deve inoltre comprendere verifica delle emissioni sonore al fine di puntualizzare sia gli interventi necessari che le particolarità della zonizzazione acustica.

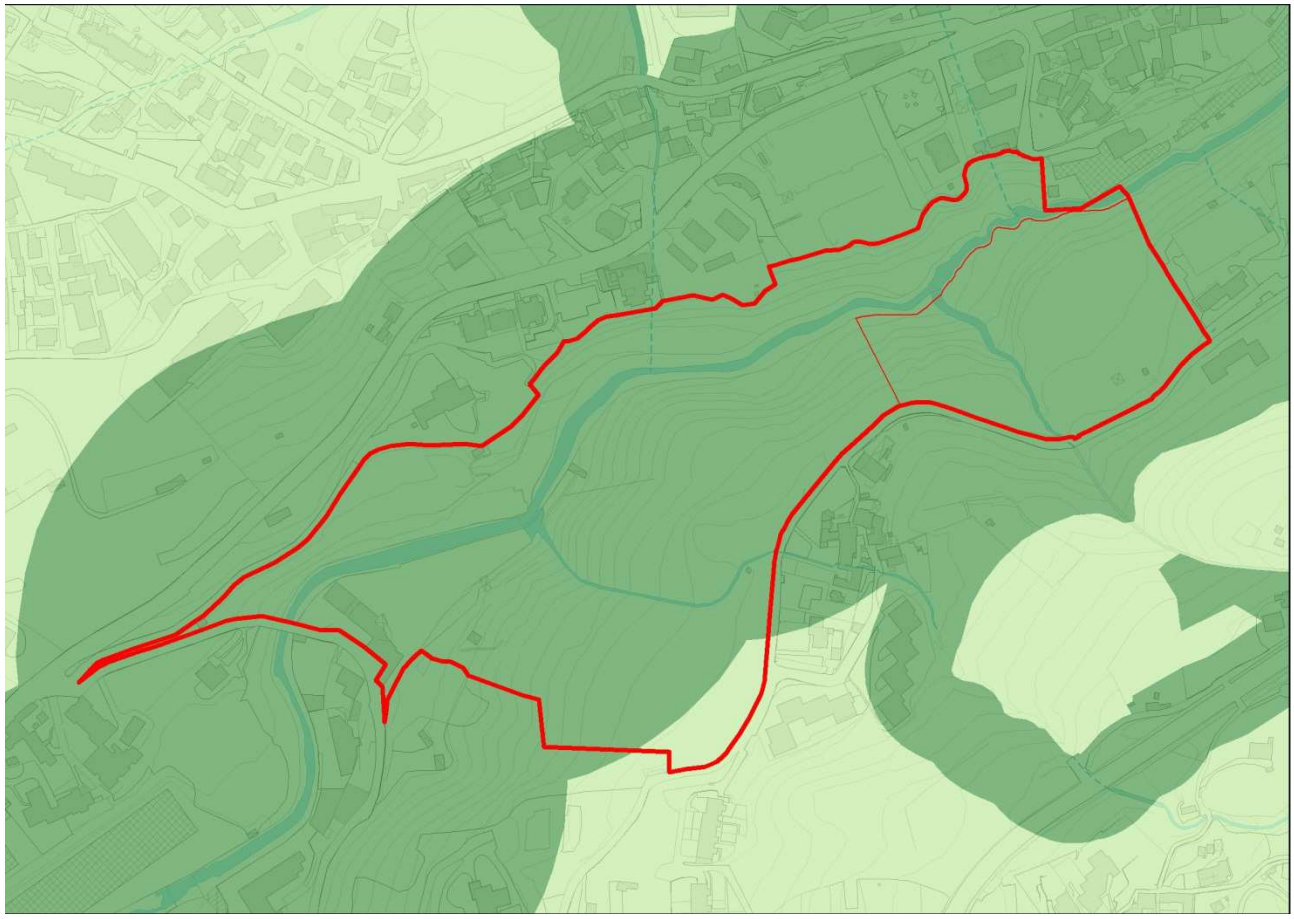
Nell'ambito sono previste pluralità di funzioni: residenze, socio-assistenziale, fruitivo-sportive, ecc.. Si evidenzia l'interessamento dell' ambito, in particolare per i comparti edilizi SC 1 e S di elettrodotti e della sotto stazione elettrica.

Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti (dpa) riguardo ai campi elettromagnetici."

L'ambito ricade in parte in classe di fattibilità geologica 2 e parte in 4 (fascia di rispetto corsi d'acqua). Dovranno ovviamente essere rispettate le limitazioni previste nella fascia di rispetto del reticolo idrico nonché dalla zonizzazione geologica. Dovendo attuare la modifica di destinazione d'uso, dovrà essere prevista un'indagine ambientale dell'area.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione e ubicazione delle diverse destinazioni d'uso ammesse in relazione in particolare alla matrice rumore al fine di evitare contatti diretti che possono

determinare situazioni critiche difficilmente sanabili a interventi realizzati tenendo in considerazione inoltre gli edifici residenziali già esistenti e la sotto stazione elettrica.



atu 03 - SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:2500

UMI 1

All'interno dell'area identificata nella proposta di UMI 1 sono individuate nella scheda progetto cartografica due diverse aree di concentrazione delle SU ammissibili (SC2 e SC3). I sedimi di concentrazione aggiuntivi identificati con la sigla SC3 sono ammessi solo nei seguenti tre casi, per i quali sono previste anche quote di SU aggiuntive condizionate:

punto 1 - realizzazione di un polo di servizi socio-sanitari interamente con destinazione vincolante ad Attrezzature Sanitarie (S4) comprensiva di una Residenza socio-sanitaria pubblica o di interesse pubblico (RSA), da convenzionarsi, sulla base dei requisiti e caratteri costruttivi minimi previsti ai sensi delle disposizioni vigenti in materia e con possibili ulteriori destinazioni per Attrezzature di interesse comune (S2.1), nell'UMI 1; in questo caso si prevede la possibilità di realizzare una quota aggiuntiva di SU per un'ulteriore quota preassegnata di mq 3500 (per un totale di 9100 mq di SU);

punto 2 - realizzazione, oltre alla attuazione della SU ammessa nella UMI 1 per residenza (pari a 5600 mq), di una Residenza socio-sanitaria pubblica o di interesse pubblico (RSA), da convenzionarsi, sulla base dei requisiti e caratteri costruttivi minimi previsti ai sensi delle disposizioni vigenti in materia; in questo caso si prevede la possibilità di realizzare una quota aggiuntiva di SU per un'ulteriore quota preassegnata di mq 2500 interamente destinata alla RSA (S.4.2);

punto 3 - realizzazione di un complesso residenziale interamente destinato a residenza convenzionata (proprietà e/o affitto), della quale almeno il 50% deve avere almeno i requisiti minimi (durata locazione e categorie sociali particolari) richiesti nell'art. 4 (incentivazione sociale) delle NTADP; in questo caso si prevede la possibilità di realizzare una quota aggiuntiva di SU per un'ulteriore quota preassegnata pari al 25% della SU ammessa;

Per quanto riguarda la UMI 1 la SU ammessa è sempre comprensiva della SU degli edifici esistenti nell'ambito; pertanto risulta edificabile come nuova costruzione la parte risultante come differenza tra la SU ammessa complessiva e la quota di SU degli edifici da recuperare (con le modalità specificatamente stabilite nel Piano delle Regole). La parte dei sedimi identificati con la sigla VET devono essere preservati ed oggetto di un progetto di tutela e di riqualificazione ambientale che tenga conto delle valenze ecologiche e delle preesistenze naturali. Sono possibili solo ed unicamente interventi minimi per la fruizione ed ottimizzazione dei collegamenti naturali (ciclopedonali). L'area boscata (VET) è prevista in cessione solo per la quota necessaria alla realizzazione del tracciato di percorribilità ciclo-pedonale lungo il torrente Caldone in continuità con il percorso esistente e previsto a valle e a monte. I parcheggi pertinenziali degli interventi, da realizzarsi nelle aree di concentrazione, devono essere equilibrati in funzione delle caratteristiche e parametri delle norme del PGT, con particolare attenzione nel caso di attivazione delle Residenze socio sanitarie e delle necessità derivanti. Le opere di urbanizzazione devono farsi carico della realizzazione del percorso ciclopedonale sopra descritto (secondo le relative proporzionalità), delle necessarie opere di riqualificazione del torrente (riferimento reticolo idrico minore ed opere di tutela), dei percorsi cicolopedonali e del progetto ambientale di riqualificazione delle aree naturali.

UMI 2

All'interno dell'area identificata nella proposta di UMI 2 è individuata nella scheda progetto cartografica

l'area di concentrazione delle Su ammissibili (SC1). La Su ammessa risulta preassegnata in compessivi 1200 mq. La parte dei sedimi identificati con la sigla VET devono essere preservati ed oggetto di un progetto di tutela e di riqualificazione ambientale che tenga conto delle valenze ecologiche e delle preesisteze naturali. Sono possibili solo ed unicamente interventi minimi per la fruizione ed ottimizzazione dei collegamenti naturali (ciclopedonali).
L'intervento deve prevedere la ralizzazione di un area di potenziamento delle urbanizzazioni relative alla fruizione ricreativa e sportiva del comparto urbanistico, secondo un progetto da concordare con il Comune, da localizzarsi sull'area S.
Detta area può essere oggetto di cessione, le aree identificate con la sigla VET devono essere garantite nella quantità prevista.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

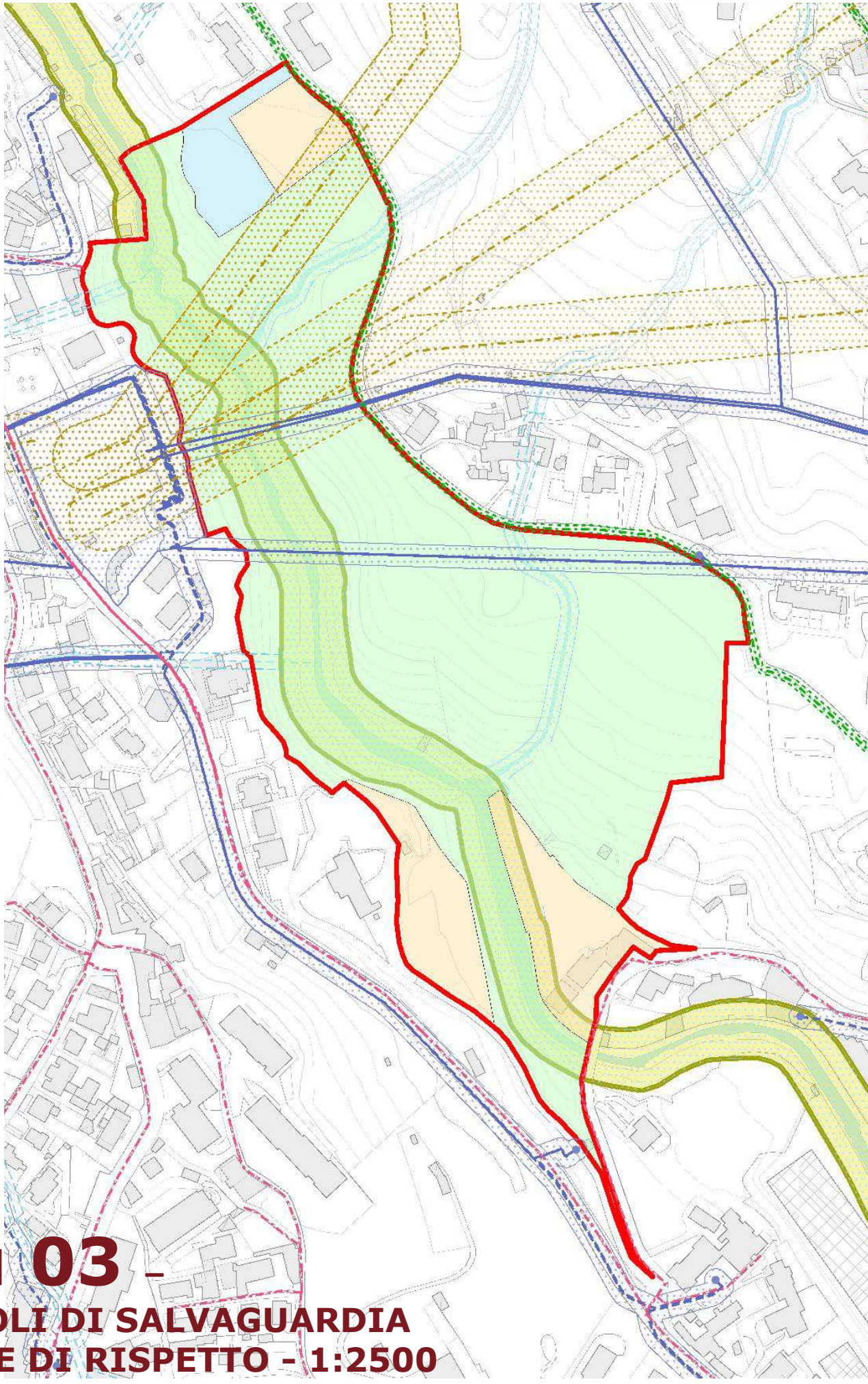
UMI 1

- permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- contenimento della altezza per l'eventuale nuova edificazione nella SC3 a 14,00 mt (3 piani) esteso almeno a porzione del nuovo edificato, finalizzato ad un minore impatto paesistico in riferimento alla morfologia e alla naturalità dei luoghi;
- recupero degli edifici esistenti posti in Piazzetta Guerrazzi con le modalità specificatamente stabilite nel Piano delle Regole;
- sostenibilità complessiva del progetto alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili, al riciclo delle acque naturali;
- relazioni degli edifici con l'ambiente circostante prevedendo morfologie e finiture adeguate ad una area di pregio ambientale e paesistico; mantenimento delle essenze arboree esistenti laddove non ostacolino la fattibilità dell'intervento;
- rivisitazione viabilità via Garabuso;
- salvaguardia tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Caldone, tutela della morfologia degli alvei, riqualificazione e tutela della vegetazione spondale e degli altri elementi di naturalità del corso d'acqua;
- realizzazione della pista ciclo-pedonale, inserita in fasce verdi, con attenzione alla realizzazione di tutti quegli elementi che determinano la continuità e la riconoscibilità dei percorsi delle "spine verdi";
- conservazione e tutela della ampia area boscata esistente;
- riqualificazione delle aree all'interno della fascia boscata;
- verifica del progetto agli aspetti storico-testimoniale e del patrimonio di archeologia industriale;
- connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- realizzazione e convenzionamento di superfici con destinazione socio assistenziale.

UMI 2

- permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- sostenibilità complessiva del progetto alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili, al riciclo delle acque naturali;
- relazioni degli edifici con l'ambiente circostante prevedendo morfologie e finiture adeguate ad una area di pregio ambientale e paesistico;

- salvaguardia tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Caldone, tutela della morfologia degli alvei, riqualificazione e tutela della vegetazione spondale e degli altri elementi di naturalità del corso d'acqua;
- realizzazione della pista ciclo-pedonale, inserita in fasce verdi, con attenzione alla realizzazione di tutti quegli elementi che determinano la continuità e la riconoscibilità dei percorsi delle "spine verdi";
- conservazione e tutela della ampia area boscata esistente;
- riqualificazione delle aree all'interno della fascia boscata;
- connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- realizzazione e cessione di aree e manufati per il migliorarmento delle fruibilità ricreative sportive.



atu 03 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2500

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere BONACINA con accesso da VIA GARABUSO e da VIA MOVEDO

Situazione attuale:

Area a verde in prossimità del TORRENTE CALDONE, solo in parte edificata con accesso da Piazzetta Guerrazzi (edifici ex SAE)

Destinazione prevista:

Riqualificazione ambientale dell'asta fluviale (VET) e inserimento di tre nuovi comparti edilizi:

SC1 con accesso da VIA MOVEDO a prevalente vocazione residenziale con annessa un'area a SERVIZIO.

SC2 con accesso da PIAZZETTA GUERRAZZI a vocazione socio-assistenziale.

SC3 con nuovo accesso da VIA GALILEO GALILEI a prevalente vocazione residenziale.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

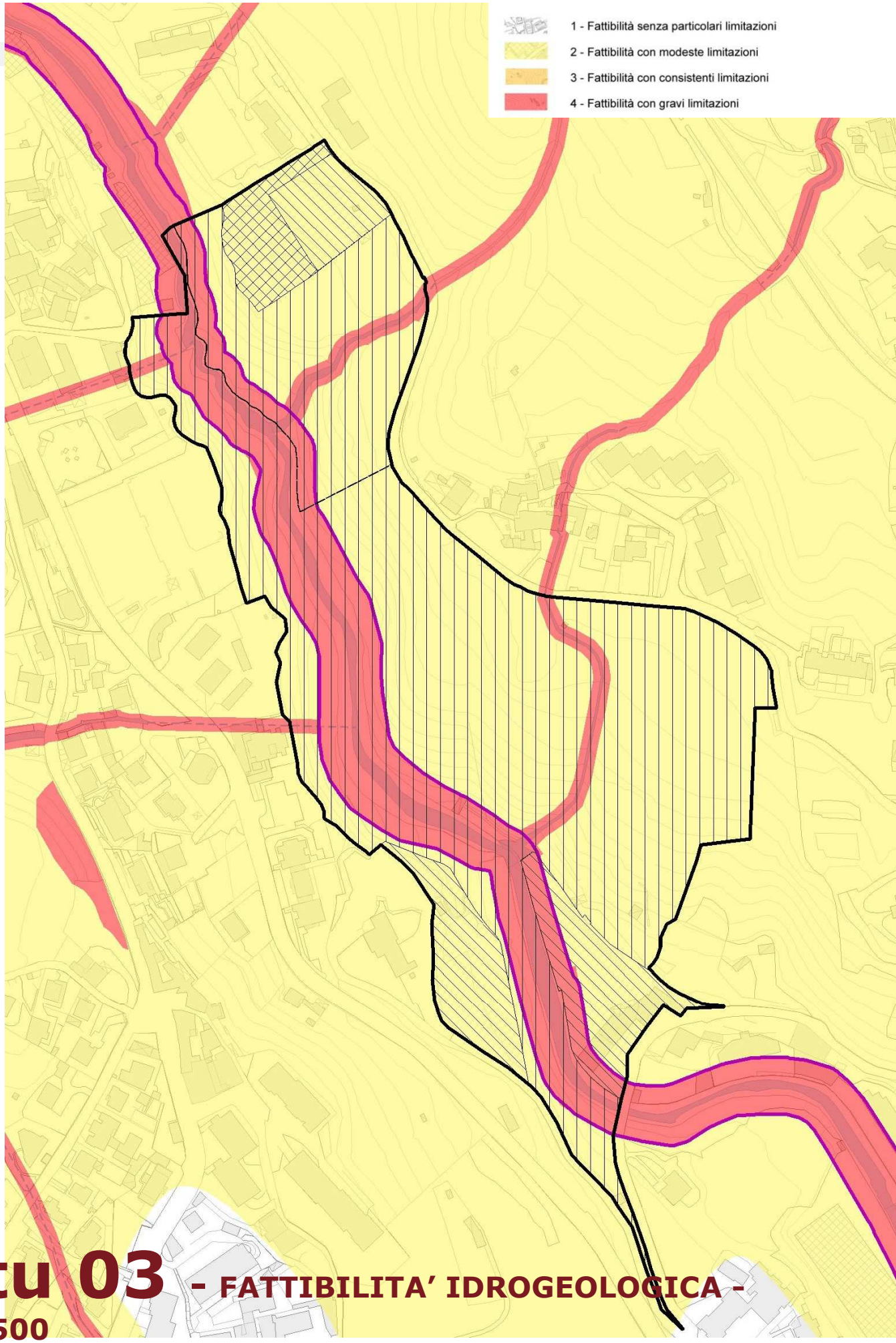
Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Galileo Galilei, via Don Rodrigo e via Movedo).

Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Torrente Caldone e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste nei nuovi comparti dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.

Per tutti i comparti in fase di progetto sarà necessario verificare che i sottoservizi presenti possano supportare l'incremento della domanda dei nuovi servizi previsti, al fine di un loro eventuale adeguamento, anche in funzione delle differenze di quota rispetto alle pubbliche vie (Via Galileo Galilei e via Movedo).

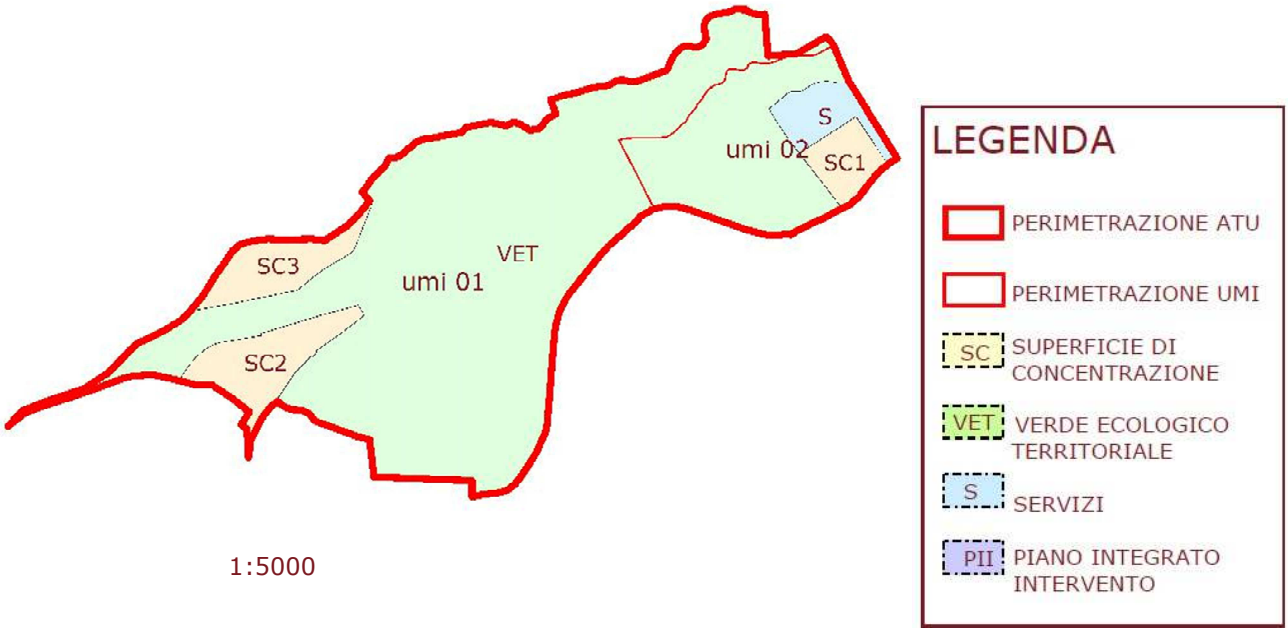
Per il comparto SC1 dovrà essere realizzata nuovo tratto di fognatura comunale in Piazzetta Guerrazzi fino alla congiunzione con via Don Rodrigo.

Per il comparto SC3 dovrà essere realizzata nuova strada di accesso da via Galileo Galilei da servire con tutti i sottoservizi.



atu 03 - FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA -

1:2500



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 03	
ST	**mq 81.373**
SU preassegnata	**mq 6.820** (esclusa eventuale quota aggiuntiva UMI1)
SC	**mq 10.595**
VET	**mq 68.233**
H	**mt 14 – mt 8**
S individuati obbligatori	**2.545** (UMI 2)
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 e solo UMI 1 punto1: S2.1-S4 solo punto 2: S4.2	
Destinazioni ammesse	
Solo UMI 2: U3.8 – U6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11-S12 (escluso S12.9)	

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 03 - UMI1	
ST	**mq 64.278**
SU preassegnata	**mq 5.620** (incluso le SU esistenti)
SU preassegnata aggiuntiva punto 1	**mq 3.500**
SU preassegnata aggiuntiva punto 2	**mq 2.500**
SU preassegnata aggiuntiva punto 3	**25% SU**
SC1	**mq 4.572**
SC2	**mq 3.744**
RC	**70% della SC**
VET	**mq 55.962**
H	**mt 14,00**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11-S12 (escluso S12.9)	

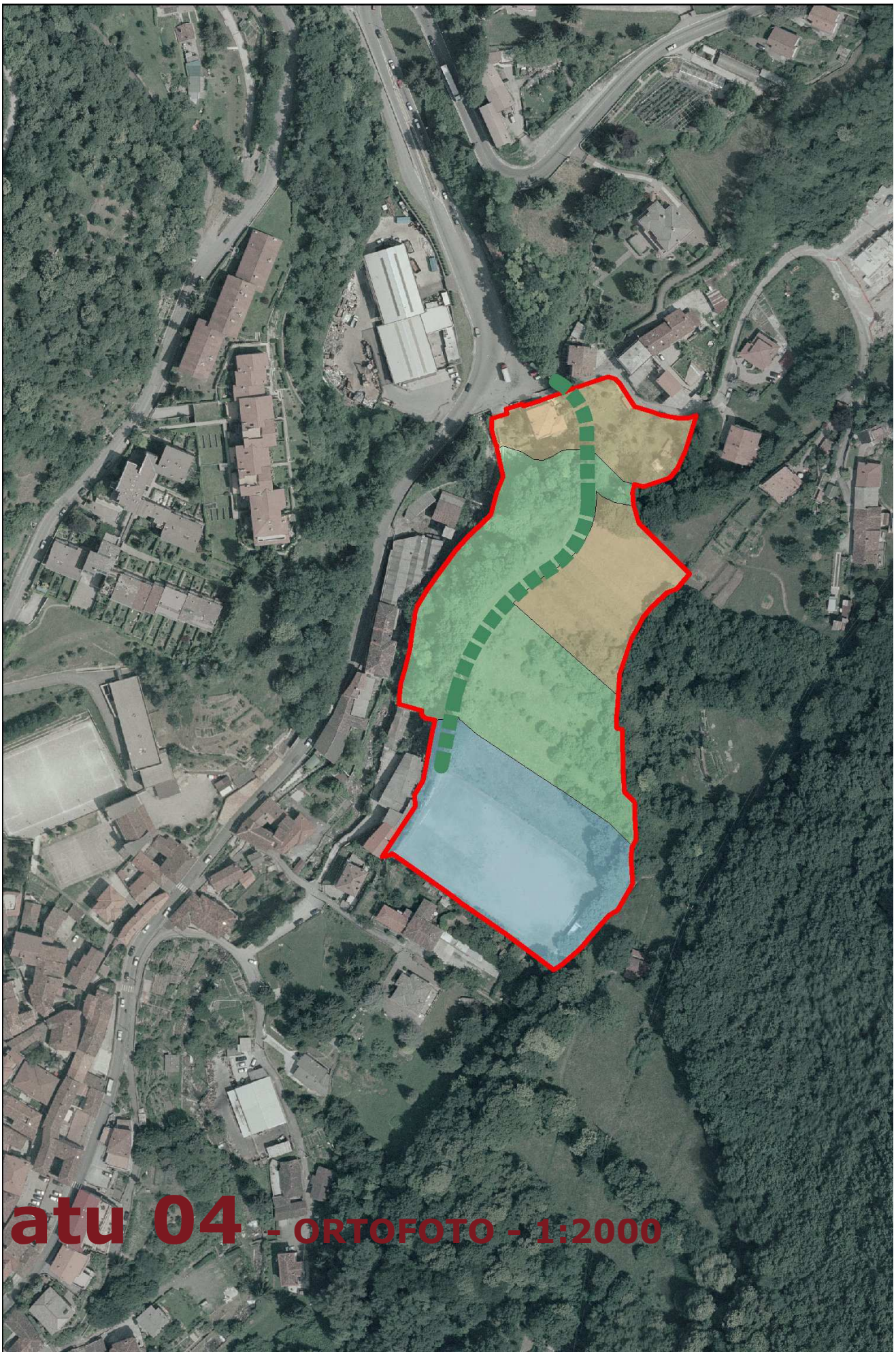
UMI1 - punto 1
Vocazioni funzionali principali
S2.1-S4
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti
Servizi (solo se collegati al funzionamento del polo sanitario)
S1-S2-S3-S4-S5-S8-S10.1-S10.2-S11-S12 (escluso S12.9)

UMI1 - punto 2
Vocazioni funzionali principali
U1 (pari a SU 5.620 mq)– S4.2 (pari a SU 2.500 mq)
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti
Servizi
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11-S12 (escluso S12.9)

UMI1 - punto 3
Vocazioni funzionali principali
U1 (convenzionata - proprietà/affitto)
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti
Servizi
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11-S12 (escluso S12.9)

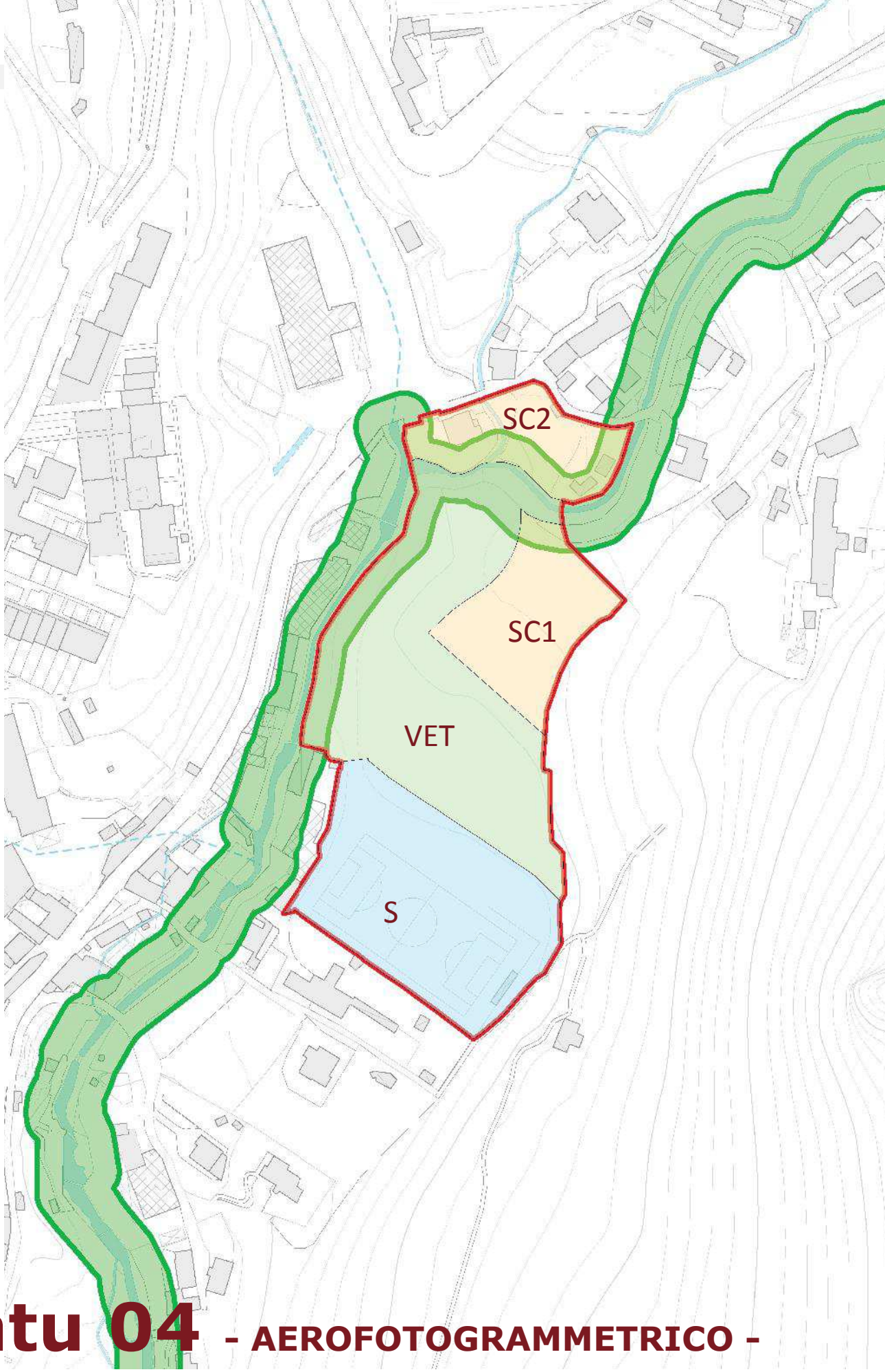
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 03 - UMI2	
ST	**mq 17.095**
SU preassegnata	**mq 1.200**
SC	**mq 2.279**
RC	**70% della SC**
VET	**mq 12.271**
H	**mt 8,00**
S individuati obbligatori	**mq 2.545**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 80%)	

Destinazioni ammesse
U3.8 – U6.2
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti
Servizi
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.1-S12 (escluso S12.9)


atu 04 - ORTOFOTO - 1:2000

atu quattro

TORRENTE GERENZONE—LAORCA POMEDO



atu 04 - AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu quattro: TORRENTE GERENZONE—LAORCA POMEDO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'Ambito è localizzato ai margini del territorio urbanizzato e rappresenta un'area ancora inedificata seppur inserita tra tessuti aperti e a bassa densità. Il comparto, adiacente ad un campo sportivo, è situato in prossimità del rione di Laorca del quale ne costituisce un tratto di margine con la fascia boscata caratterizzante il versante sinistro della stretta vallata del torrente Gerenzone.

L'intervento deve concretizzare l'opportunità di rivitalizzare e potenziare l'area sportiva-ricreativa esistente in rapporto all'esigenza di offrire nuovi servizi e spazi di relazione, in primo luogo per il rione di Laorca, ma anche a scala urbana (coerentemente con quanto previsto dai progetti strategici sia dei nuclei storici che del torrente Gerenzone) e in attuazione delle politiche inerenti l'incentivazione di attività turistiche ricreative in ambiti di pregio ambientale-paesaggistico.

Esso prevede la realizzazione di alcune operazioni di completamento e di ricucitura a carattere residenziale. Inoltre prevede l'ampliamento di servizi sia a livello di rione che a valenza urbana, accessibili mediante il tratto stradale in progetto e i tracciati di percorribilità dolce inseriti all'interno di una zona di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

Il progetto si sviluppa tramite elementi longitudinali fondanti: il torrente Gerenzone con relativa fascia spondale naturale, per la quale si propongono interventi di riqualificazione e salvaguardia; la fascia boscata da tutelare e gli assi infrastrutturali sia carrabili che ciclo-pedonali, i quali sostanziano una reale ipotesi di fruibilità dei servizi e delle attrezzature pubbliche proposte dal PGT.

Particolare attenzione deve essere posta all'inserimento ambientale e paesaggistico dell'edificato, mediante l'utilizzo di altezze limitate, l'uso di materiali adeguati al contesto, la realizzazione solo strettamente necessaria di opere infrastrutturali e di sostegno oltre che di riporto, di minore impatto possibile.

All'interno dell'area identificata è individuata nella scheda progetto cartografica l'area di concentrazione delle SU ammissibili La parte dei sedimi identificati con la sigla VET devono essere preservati ed oggetto di un progetto di tutela e di riqualificazione ambientale che tenga conto delle valenze ecologiche e delle preesisteze naturali. Sono possibili solo ed unicamente interventi minimi per la fruizione ed ottimizzazione dei collegamenti naturali (ciclopedonali). L'intervento deve prevedere la realizzazione di un area di potenziamento delle urbanizzazioni relative alla fruizione ricreativa e sportiva del comparto urbanistico, secondo un progetto da concordare con il Comune, da localizzarsi sull'area di concentrazione dei servizi (S).

Particolare attenzione deve essere posta all'inserimento ambientale e paesaggistico dell'edificato, mediante l'utilizzo di altezze limitate, l'uso di materiali adeguati al contesto, la realizzazione solo strettamente necessaria di opere infrastrutturali e di sostegno oltre che di riporto, di minore impatto possibile.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Isolate, a schiera, a corte.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

LA Su ammessa è da considerarsi aggiuntiva alle superfici e volumi esistenti.

E' prevista la realizzazione di una polarità sportiva-ricreativa a servizio in primo luogo di Laorca, il quale necessita di nuove centralità e di spazi aggregativi dotati innanzitutto di accessibilità, che in ampie parti del rione, risulta molto difficoltosa. La condizione necessaria all'attuazione dell'intero progetto è infatti rappresentata dalla realizzazione di una nuova viabilità locale con relativi posti auto pubblici di attestazione a servizio dell'impianto sportivo-ricreativo. Di particolare importanza è anche la realizzazione del tracciato ciclo-pedonale in connessione con i tratti esistenti o da attuarsi al fine di garantire la continuità a valle e a monte e, ove possibile lungo la fascia boscata, per le connessioni con il rione.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Lo studio deve quindi costituire la base progettuale per definire le modalità tecnico costruttive e le specifiche opere necessarie per la fruizione e mantenimento delle valenze ambientali ed ecologiche da valorizzare.

Considerata la localizzazione dell'intervento nel rispetto del torrente Gerenzone dovranno essere preventivamente analizzate e verificate le eventuali necessità derivanti dall' esondazione e comunque facendo riferimento alle norme vigenti in materia (Reticolo Idrico Minore), prevedendo anche interventi migliorativi della situazione in essere. Dato che l' ambito ricade in fascia di rispetto di sorgenti ad uso idropotabile nella realizzazione di edifici e strutture dovranno essere rispettate le limitazioni di cui al D.Lgs 152/2006 e smi con particolare riferimento all' art. 94.

Eventuali nuove reti di raccolta delle acque chiare e nere, peri tratti siti all'interno della fascia di rispetto delle sorgenti, dovranno essere realizzate in conformità ai dettami del punto 3 dell'allegato 1 alla DGR 7/12693 del 10.4.2003 e smi.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un'area di potenziamento delle urbanizzazioni relative alla fruizione ricreativa e sportiva del comparto urbanistico, secondo un progetto da concordare con il Comune, da localizzarsi sull'area di concentrazione dei servizi (S).

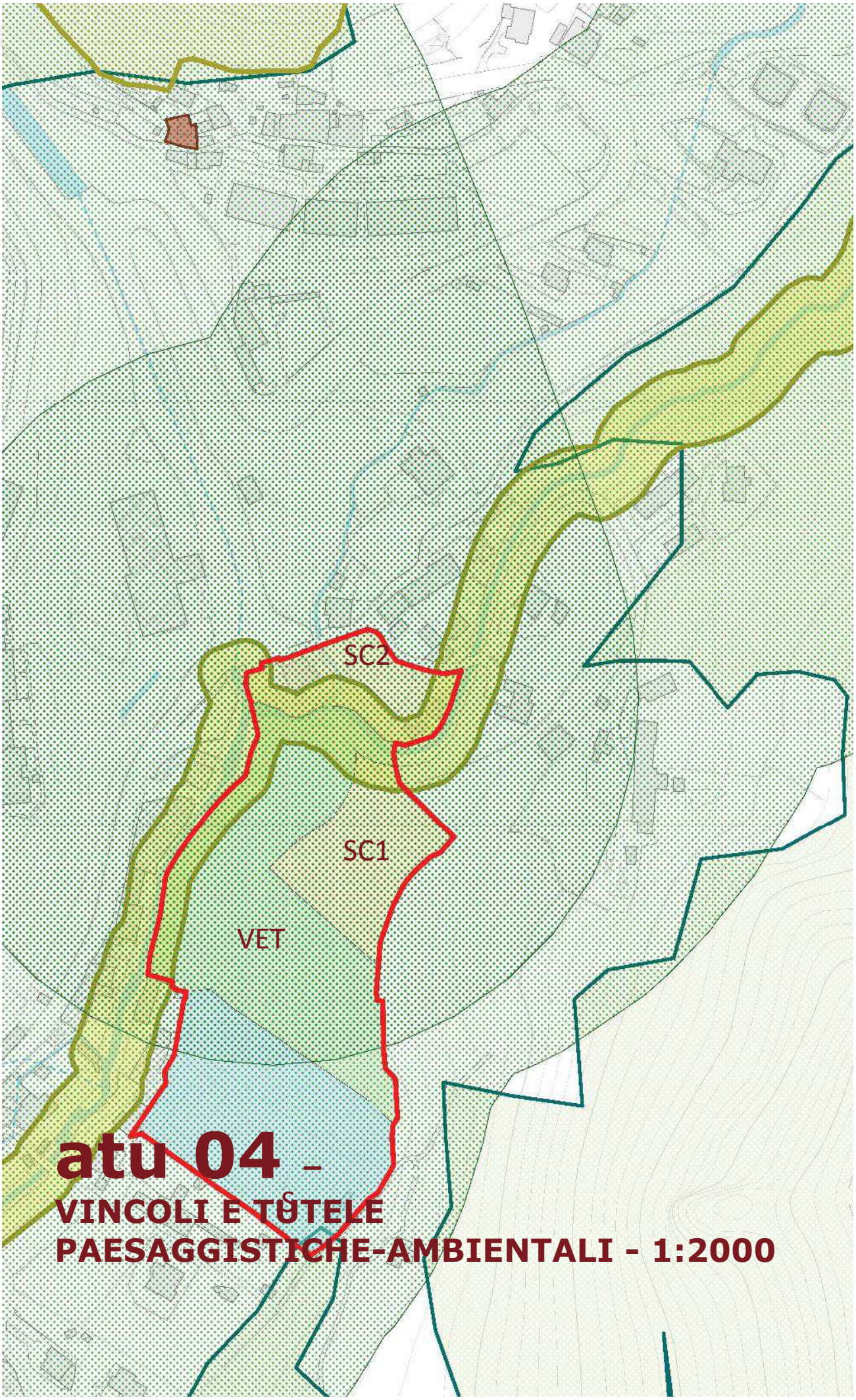
Sono previsti interventi di potenziamento dell'area sportiva-ricreativa e l'inserimento di due nuovi comparti edilizi (SC 1 e SC2) entrambi con accesso da nuova viabilità.

Si ribadisce che ricadendo l'ambito in fascia di rispetto di sorgenti ad uso idropotabile nella realizzazione di edifici e strutture si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 15212006 e s.m.i e dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. In particolare si evidenzia che non potranno in alcun modo essere effettuati interventi che vadano ad interferire con la zona di tutela assoluta delle sorgenti.

Giacché una parte dell'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 3 e in parte 4 si ribadiscono i divieti di edificazione nella classe 4 e quelli disposti dalle normative del reticolo idrico. Dovrà pertanto essere resa omogenea con le aree limitrofe la nuova classificazione acustica dell' area in relazione alle diverse destinazioni d' uso previste e alla loro diversa distribuzione all 'interno dell 'ambito.

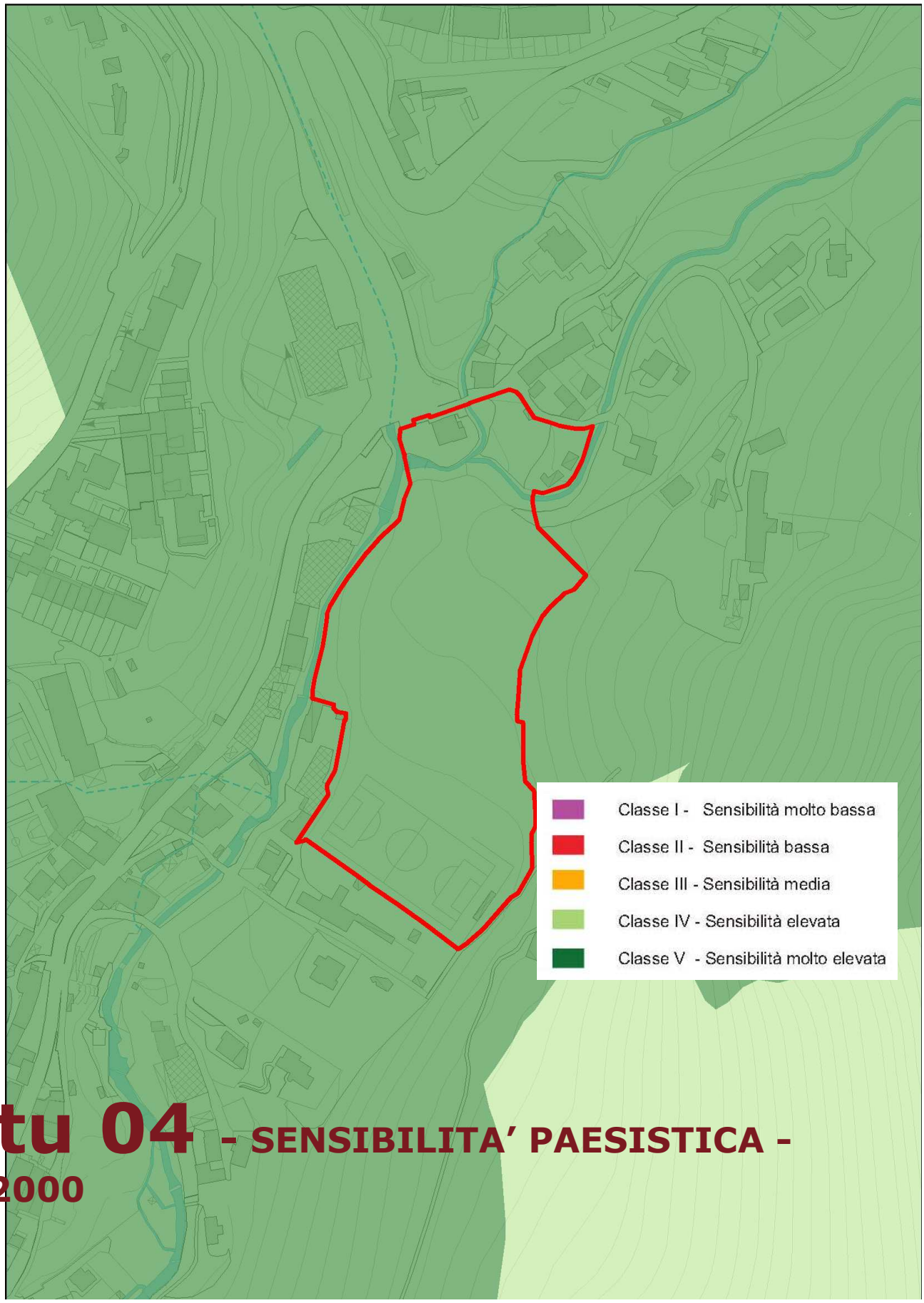
E' previsto l'obbligo di realizzare uno studio di incidenza e di richiedere una valutazione di incidenza per gli interventi previsti prima dell'approvazione del piano attuativo.

SDATU



atu 04 –

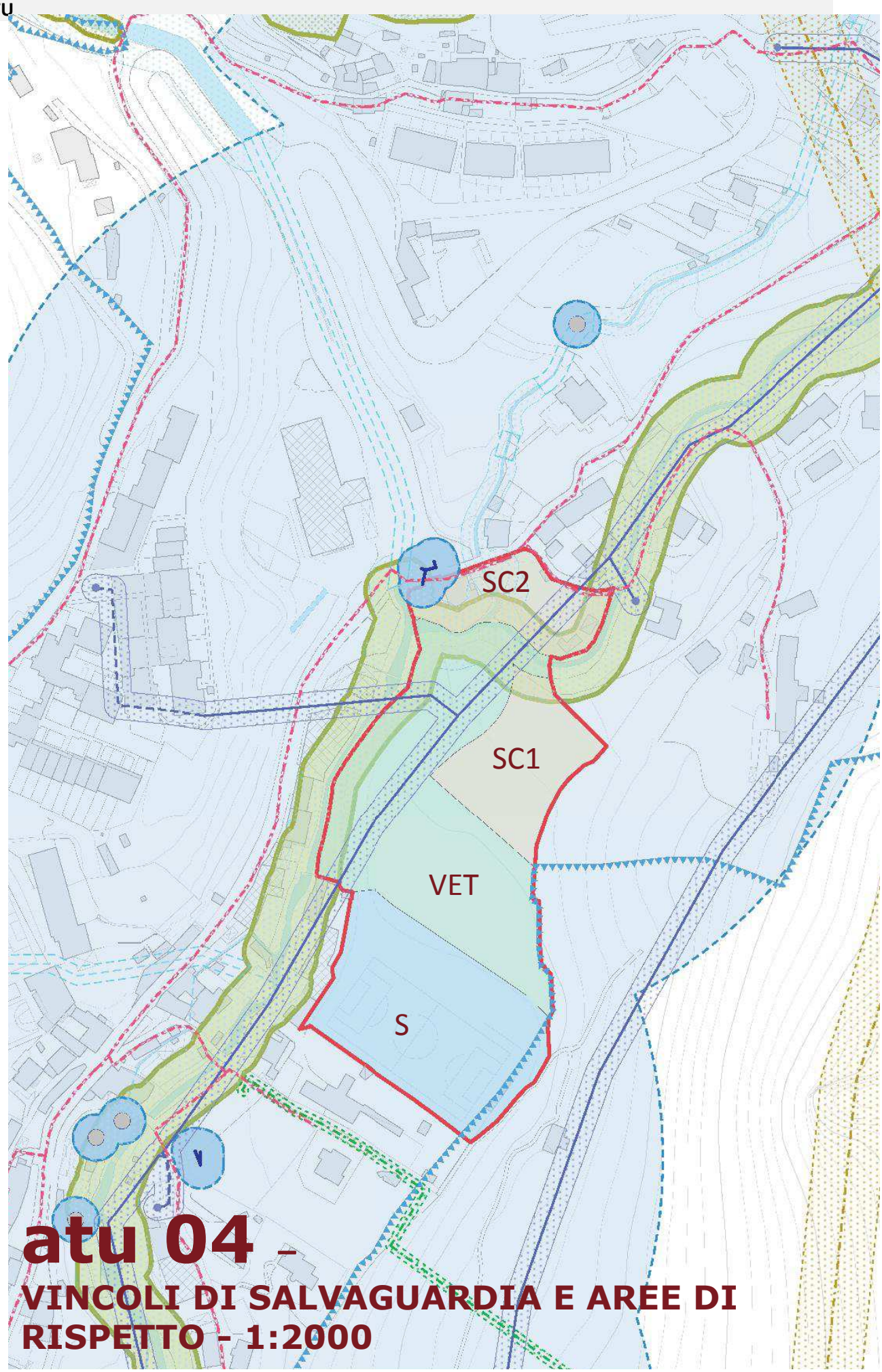
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000



atu 04 - SENSIBILITA' PAESISTICA -
1:2000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- evitare le saldature lungo il tracciato viario (Corso Monte Ortigara e Via Ramello) al fine di garantire la permeabilità e la continuità del sistema del verde verso l'area pedemontana;
- verificare i rapporti di frangia tra le aree urbanizzate, le aree agricole e quelle naturali proprie dell'ambito pedemontano, prevedendo fasce arborate che delimitino l' urbanizzato;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- armonizzare gli edifici con l'ambiente circostante prevedendo morfologie e finiture adeguate ad un'area di pregio ambientale e paesistico;
- tutelare e valorizzare il corridoio ecologico del torrente Gerenzone;
- inserire la pista ciclo-pedonale all'interno di fasce verdi, con attenzione alla realizzazione di tutti quegli elementi che determinano la continuità e la riconoscibilità dei percorsi;
- valutare la possibilità di una connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- conservare gli alberi esistenti aventi carattere di pregio per qualità e dimensioni, ad eccezione di essenze, da valutare e verificare singolarmente, ubicate nell'area di concentrazione dell'edificazione (SC) che rendano inattuabile l'intervento, previa valutazione favorevole della Commissione del Paesaggio;
- realizzare impianti ricreativi sportivi da concordare con il Comune.



atu 04 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

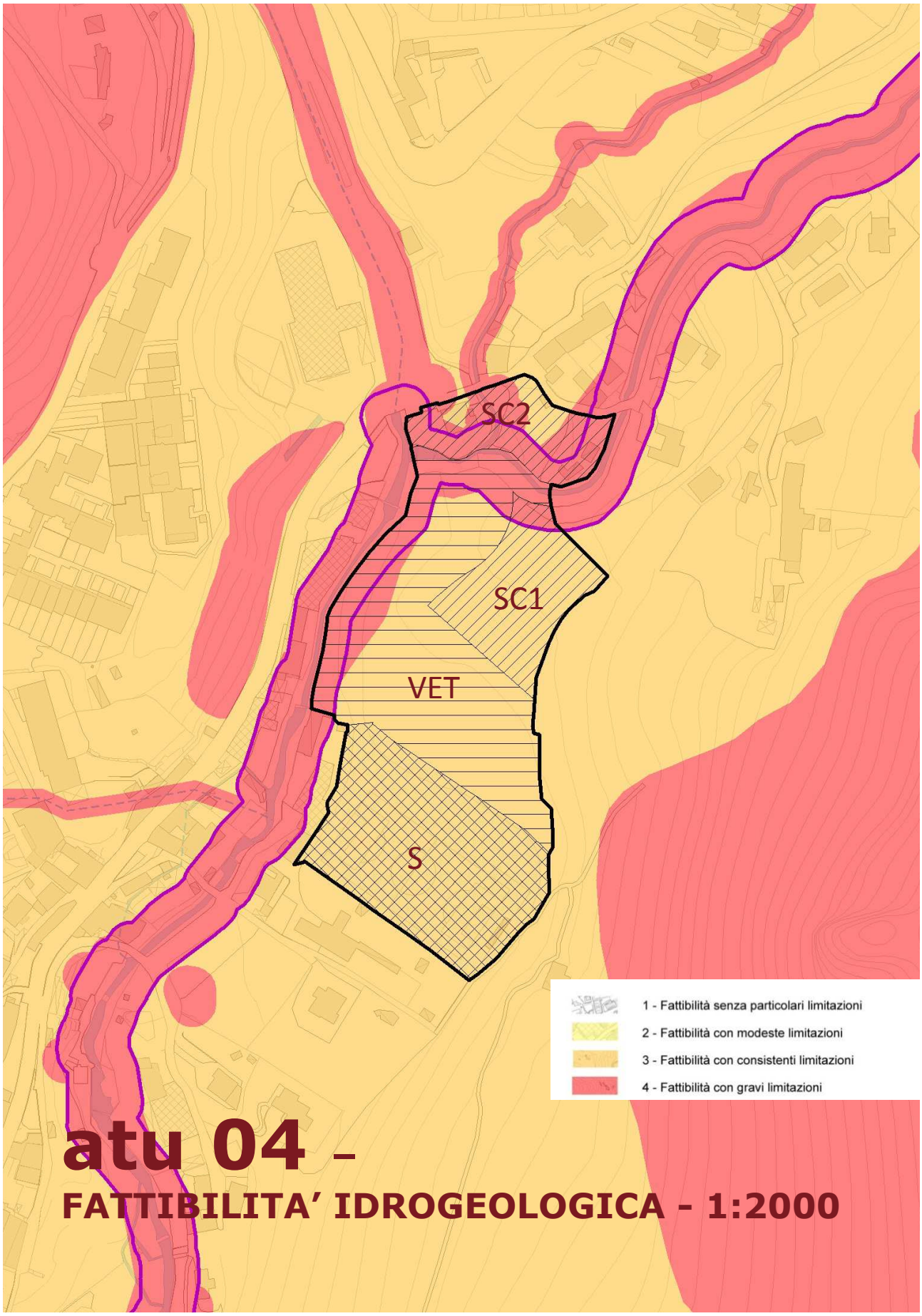
SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere LAORCA con accesso da VIA VALPOZZA mediante nuova viabilità in progetto.
Situazione attuale:
Area a verde in prossimità del TORRENTE GERENZONE, solo in parte edificata con accesso da VIA VALPOZZA. Nel tratto a margine con la fascia boscata è situato un campo sportivo.
Destinazione prevista:
Riqualificazione ambientale dell'asta fluviale (VET) e potenziamento dell'area sportiva-ricreativa (SERVIZIO) e inserimento di due nuovi comparti edilizi: SC1 e SC2 entrambi con accesso dalla nuova viabilità di comparto.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito posto al di fuori del perimetro della zona servita da pubblica fognatura definito dall'Ufficio D'Ambito ATO Provincia di Lecco.
Sono tuttavia presenti i seguenti sottoservizi : pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica via Valpozza).
Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale in relazione all'estensione di tutte le reti dei sottoservizi, necessari all'intero Ambito, da realizzarsi con la prevista nuova strada di collegamento.
Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Torrente Gerenzone e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.
Nel rispetto delle esigenze di pianificazione territoriale il progetto di infrastrutturazione andrà predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di allacciamento al punto di erogazione più idoneo.
Si sottolinea la presenza di alcune sorgenti, pertanto i relativi sottoservizi dovranno essere realizzati in conformità ai vincoli imposti dalle relative fasce di tutela assoluta e di rispetto; in particolare:

- la sorgente Gallina, posta all'interno del comparto SC2 e del relativo rompitratta posto all'interno del comparto VET, per la quale occorre rispettare sia la fascia di tutela che quella di rispetto,
- le sorgenti Campovai, Ramello 1, Ramello 2, Da Porto poste al di fuori del perimetro dell'ATU, ma per le quali occorre rispettare le fasce di rispetto, poiché rientranti all'interno dell'ambito.



atu 04 –

FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU

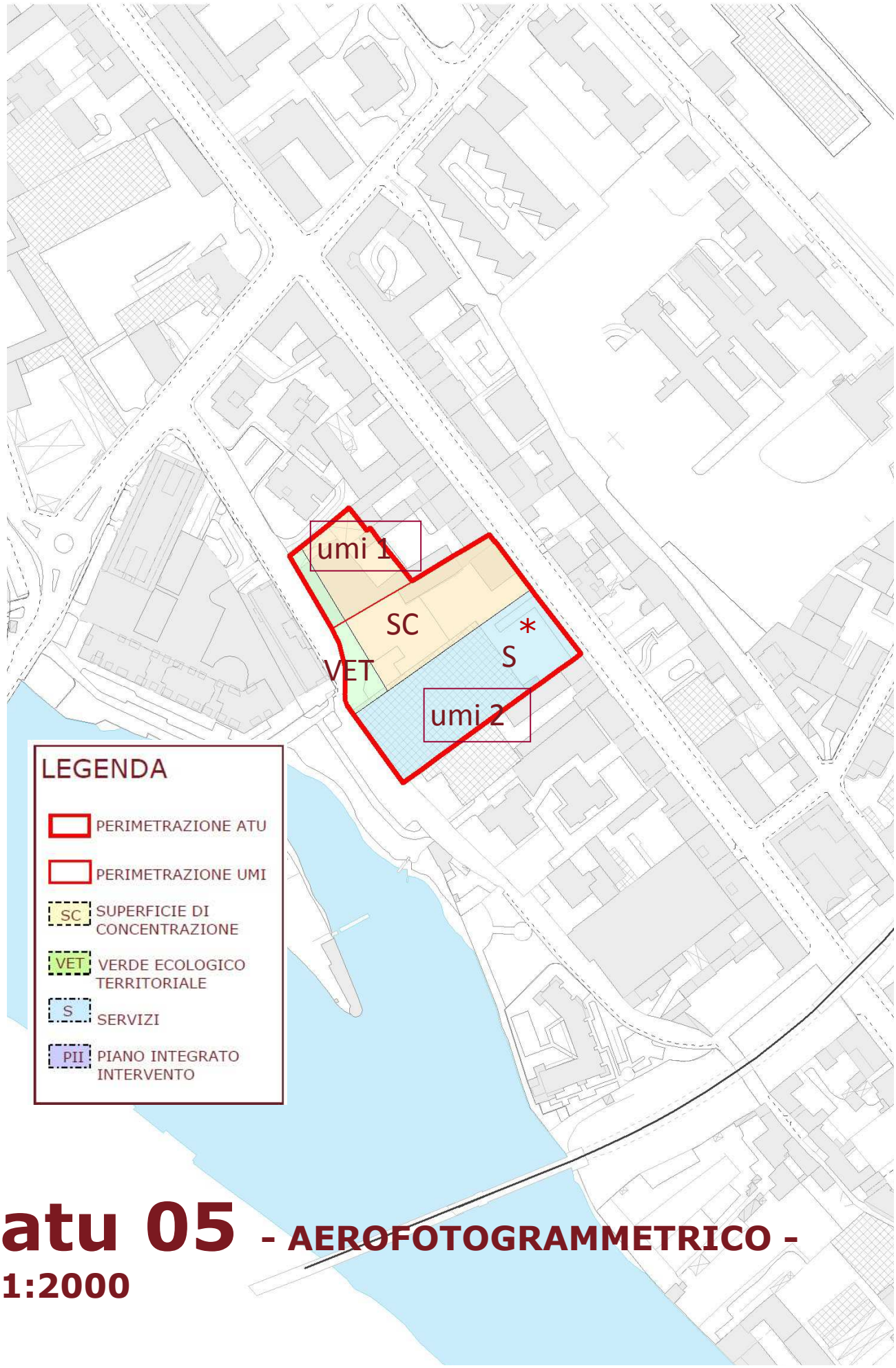
1:5000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 04	
ST	**mq 20.173**
SU preassegnata	**mq 2.017** al netto Su edificio esistente
SC	**mq 5.212**
RC	**30 % della Sc**
VET	**mq 8.632**
H	**mt 8**
S individuati obbligatori	**mq 6.329**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 75%)	
Destinazioni ammesse	
U3.8 - U7.1 - U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

atu 05 - ORTOFOTO - 1:2000

atu cinque

CORSO MARTIRI



atu 05 - AEROFOTOGRAMMETRICO -

1:2000

atu cinque: CORSO MARTIRI

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato tra Corso Martiri, tracciato storico di connessione tra Lecco e Bergamo, asse stradale avente compresenza di destinazioni diverse (commercio, turismo e residenza) e la Via Dell'Isola direttamente sulla sponda del fiume Adda di fronte all'Isola Viscontea. Il comparto comprende un isolato costituito da un impianto produttivo dismesso. La Via Dell'Isola, per il suo calibro ridotto e l'andamento irregolare, non rappresenta l'alternativa al traffico veicolare di Corso Martiri. Questa particolarità ha contribuito a mantenere nel corso del tempo un impianto definibile di "retro urbano" dai caratteri ambientali-paesaggistici e dalle potenzialità insediative e fruitive inespresse.

L'intervento si pone l'obiettivo di rinnovare un'area delicata del tessuto urbano ricompresa tra il fiume Adda e il Corso Martiri mediante un insieme di opere che riguardano il recupero edilizio e funzionale di un edificio esistente e la demolizione degli altri edifici attualmente sottoutilizzati o abbandonati e l'inserimento di nuove costruzioni. Sono previste funzioni residenziali, commerciali e di servizio. Un progetto volto a connettere diversi spazi e volumi nell'ottica di creare visuali aperte connesse a fronti commerciali e ricettivi, in un asse denso di volumi edificati, di funzioni residenziali e attrattive (terziario, commercio, servizi, etc) peraltro in prossimità del Polo universitario e dove il sistema lacuale non è assolutamente percepibile anche se a poche centinaia di metri di distanza. Il progetto deve dotarsi di una permeabilità leggibile, anche dallo stesso impianto morfologico, che sappia "unire" luoghi urbani differenti mediante l'uso di spazi aperti pubblici e accoglienti (piazze, percorsi) con funzioni commerciali ricettive al piano terra e uso di alberature verdi di connessione.

L'intervento interessa principalmente due fronti tra loro differenti. Il primo rivolto verso l'asse storico di Corso Martiri profondamente disomogeneo nei suoi impianti morfo-tipologici il cui unico principio ordinatore è rappresentato dalla continuità della cortina architettonica, quinta urbana comunque disomogenea a livello estetico. Il secondo fronte (quello principale) è rivolto verso il lago e l'Isola Viscontea, affaccio privilegiato adeguato anche a destinazioni di tipo turistico-ricettive.

All'interno di questi due fronti devono essere previsti edifici con altezza, conformazione e giacitura tali da consentire la realizzazione sia di uno spazio pubblico aperto (piazza) fra Via Dell'Isola e Corso Martiri, che la realizzazione di attraversamenti pedonali permeabili. Ogni singolo intervento nelle diverse proposte di Unità Minime di Intervento è pertanto previsto principalmente nell'ottica di tutelare e valorizzare il comparto considerato, prevedendo funzioni e destinazioni atte alla riqualificazione del territorio e ottimizzare la fruizione del rapporto fra la città edificata e consolidata e la risorsa lacuale, anche dal punto di vista paesaggistico ed ecologico.

MODALITA' DI INTERVENTO

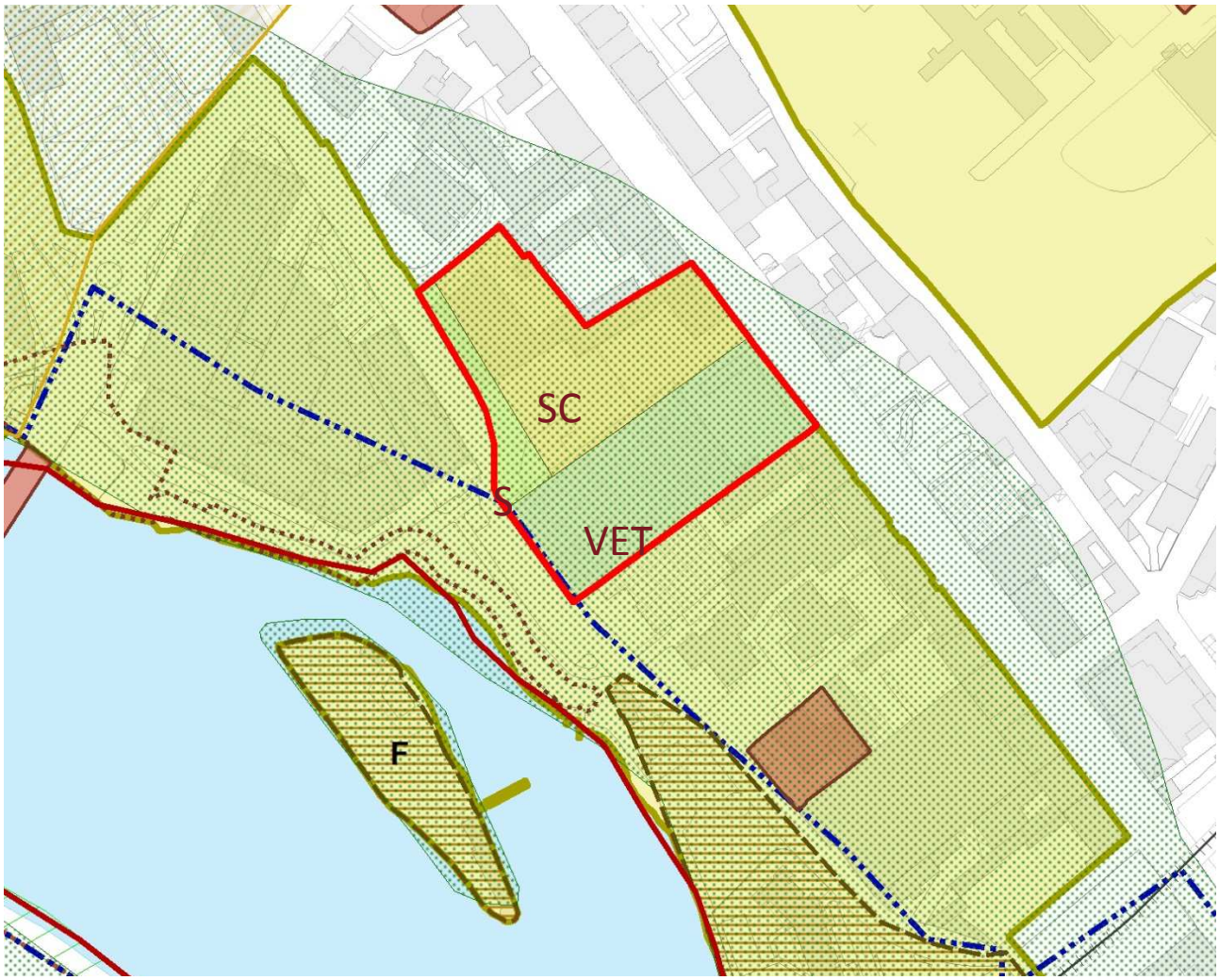
Piano Attuativo.

I parametri, destinazioni, funzioni e obblighi delle singole Umi devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate qualora la trasformazione avvenga per stralci funzionali. Preliminare alla realizzazione delle singole UMI è fatto obbligo della predisposizione di un progetto planivolumetrico unitario, delle aree interessate dall'Ambito di trasformazione urbano.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Unitarie plurifamiliari, a blocco.

Caratteri principali e qualificanti: affaccio su strada degli edifici rivolti verso gli spazi aperti pubblici (C.so Martiri, via dell'Isola, nuova piazza); rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana contestuale in relazione all'asse di C.so Martiri e proposta di nuovi allineamenti relazionati al fronte lago quale esito del progetto di riqualificazione dell'ambito lacuale.



atu 05 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE- AMBIENTALI - 1:2000

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

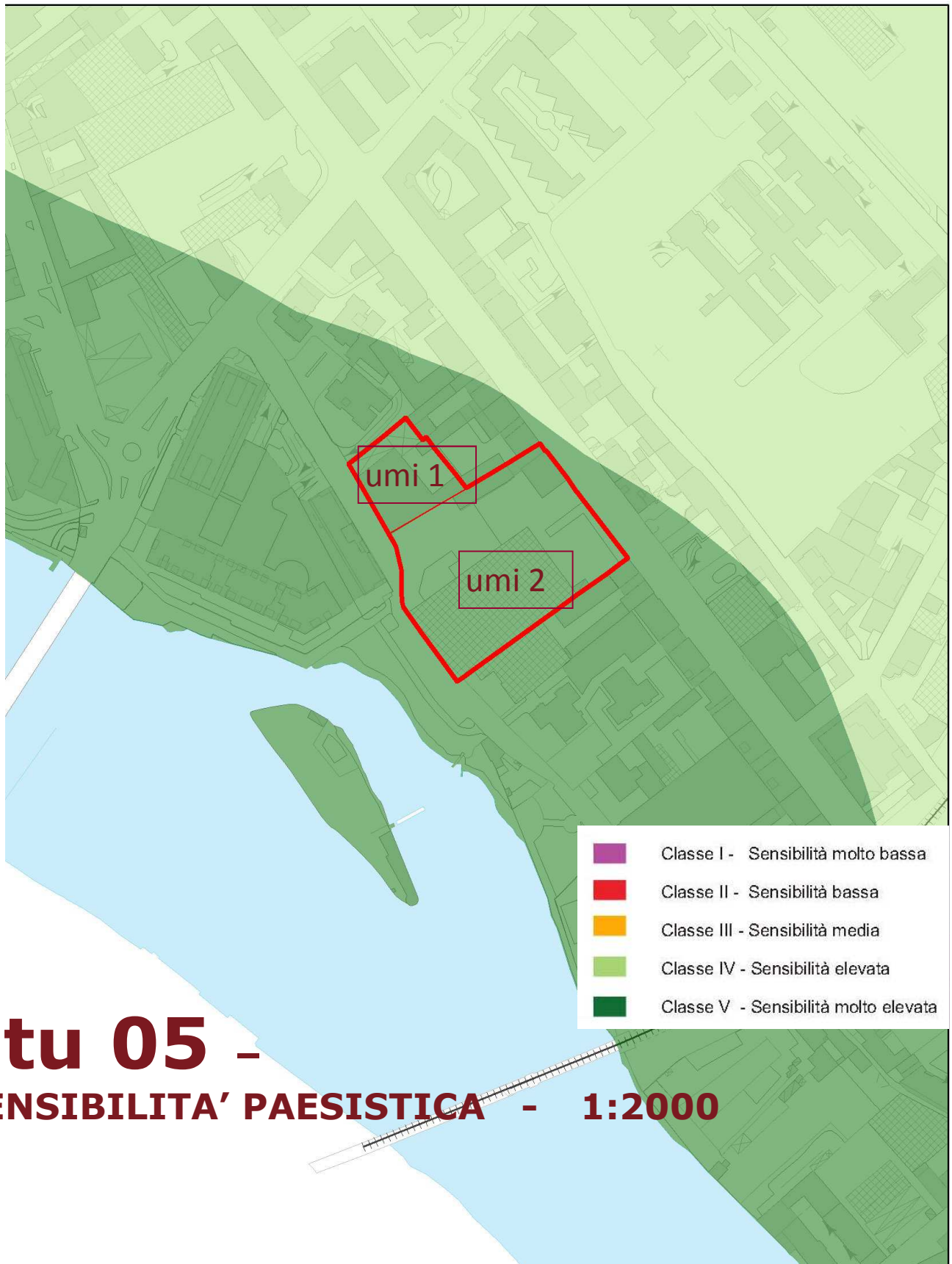
Per l'area identificata come UMI 1 sono previste opere relative alla riqualificazione della Via Dell'Isola mediante l'allargamento della carreggiata, la sistemazione delle aree verdi e la realizzazione del percorso pedonale alberato. L'UMI 2 deve prevedere la cessione e realizzazione di uno spazio libero ed attrezzato (verde, piazze e spazi pubblici di collegamento tra le due vie parallele (via dell'Isola - Corso Martiri) e coerentemente con l'UMI 1 contribuire alla riqualificazione della Via Dell'Isola mediante l'allargamento della carreggiata e la sistemazione delle aree verdi e attraverso la realizzazione del percorso pedonale alberato.

L'area di Trasformazione deve prevedere un parcheggio finalizzato a fornire gli spazi di sosta ai nuovi residenti, ma anche a sopperire alla domanda di sosta residenziale attuale. Le superfici in cessione devono essere localizzate in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde, considerando quale elemento ordinatore il lago e la sua accessibilità e visibilità su Corso Martiri. Gli interventi previsti sono orientati al recupero dell'edificio da conservare su Corso Martiri e la sostituzione degli attuali edifici industriali esistenti mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto delle relazioni ambientali con il fiume Adda. A tal fine il progetto deve anche coordinarsi con gli altri interventi previsti all'interno della UMI 1.

Le destinazioni previste sono di tipo residenziale e commerciale-ricettivo a piano terra. All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati o fuori terra di combustibili o altre ssostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi dovranno essere analizzati secondo quanto stabilito dal DPR. 459/98 e smi e deve essere considerata la fascia di pertinenza acustica del Corso Martiri. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza.

Sono previste diverse funzioni quali la residenza, l'artigianato di servizio, commerciale e terziario. In tale ambito verrà effettuato il recupero di un impianto produttivo dismesso e pertanto dovrà essere effettuata un' indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene), quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc ...) documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. Il P.Z.A. colloca l'ambito in classe III che si ritiene corretta anche in relazione alle previsioni di plano. L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi previsti devono essere analizzati per quanto stabilito dal DPR 459/98 e deve essere considerata

la fascia di pertinenza acustica di Corso Martiri. L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile. Dovranno pertanto essere effettuate le verifiche descritte nel paragrafo relativo. L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Inoltre stante la vicinanza al fiume Adda è opportuno valutare con attenzione la soggiacenza della falda qualora sia prevista la realizzazione di scavi interrati e per la dispersione delle acque.



atu 05 –

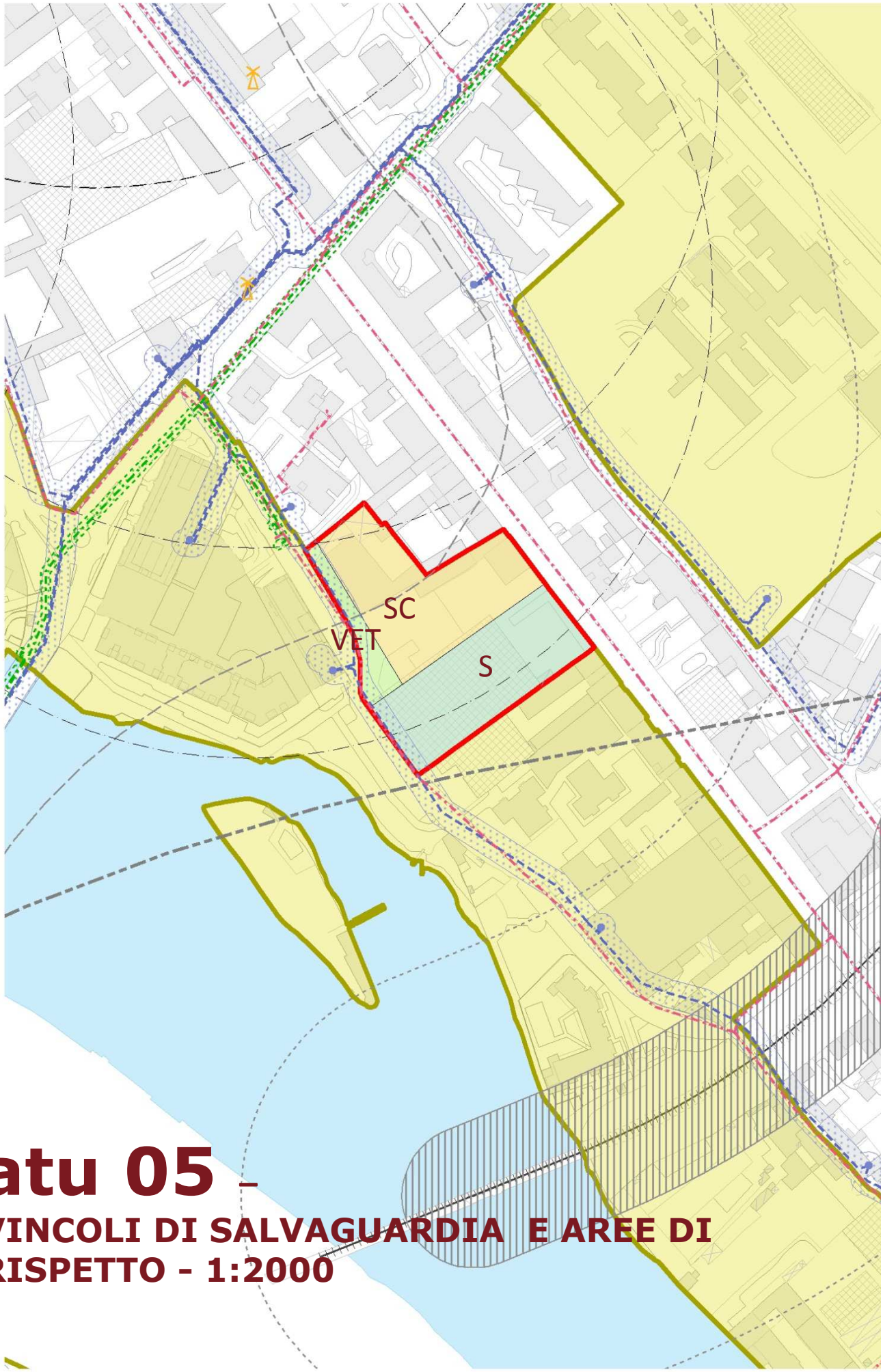
SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:2000

UMI 1: Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 30% della SU ammessa nell'UMI, ma minimo la metà (pari comunque al 15% della SU ammessa nell'UMI) dovrà prevedere obbligatoriamente le destinazioni U3.1 e/o U3.8, come sotto riportato.

UMI 2: Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2 - U.7.1 - U7.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 40% della Su ammessa nell'UMI, da prevedersi obbligatoriamente per almeno la metà (pari comunque al 20% della SU ammessa nell'UMI) ubicate preferibilmente al piano terra dei fronti su C.so Martiri, la nuova piazza, via dell'Isola, come sotto riportato.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- in considerazione delle visuali panoramiche verificare gli allineamenti e le altezze degli edifici, al fine di non ostacolare la percezione del lago da parte degli insediamenti preesistenti lungo Corso Martiri che la percezione dei monti da parte di chi percorre la pista ciclo-pedonale lungo il lago;
- verificare l'inserimento dei volumi, garantendo quelli di minore impatto con l'assetto paesistico al fine di porsi in aderenza alle forme del paesaggio interessato e in assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare opere di urbanizzazione previste all'interno delle prescrizioni particolari;
- realizzare aree a parcheggio interrate (evitando aree a parcheggio a raso);
- sistemare lo spazio aperto pubblico secondo un progetto finalizzato alla realizzazione di un ampio spazio aperto che non solo svolga la funzione di collegamento fisico e percettivo (camminamento) tra l'asse urbano C.so Martiri e il lago, ma che possa rappresentare una nuova centralità pubblica (piazza) capace di valorizzare e relazionarsi con l'ambiente lacuale e le densità urbane (attraverso l'arredo urbano, l'uso di filari alberati, destinazioni al piano terra, assi direttori, etc.).



atu 05 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere PESCARENICO con accesso da VIA DELL'ISOLA e da CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE.

Situazione attuale:

Edificato a prevalente vocazione produttivo-servizi (ora insiste un impianto produttivo dismesso) ed in parte e residenziale.

Destinazione prevista:

Riqualificazione del tessuto urbano con demolizione e ricostruzione (SC), riqualificazione stradale di via Dell'isola e sistemazione aree verdi (VET) e realizzazione di un nuovo spazio aperto ed attrezzato, di connessione tra Corso Martiri della Liberazione e via Dell'isola (SERVIZIO).

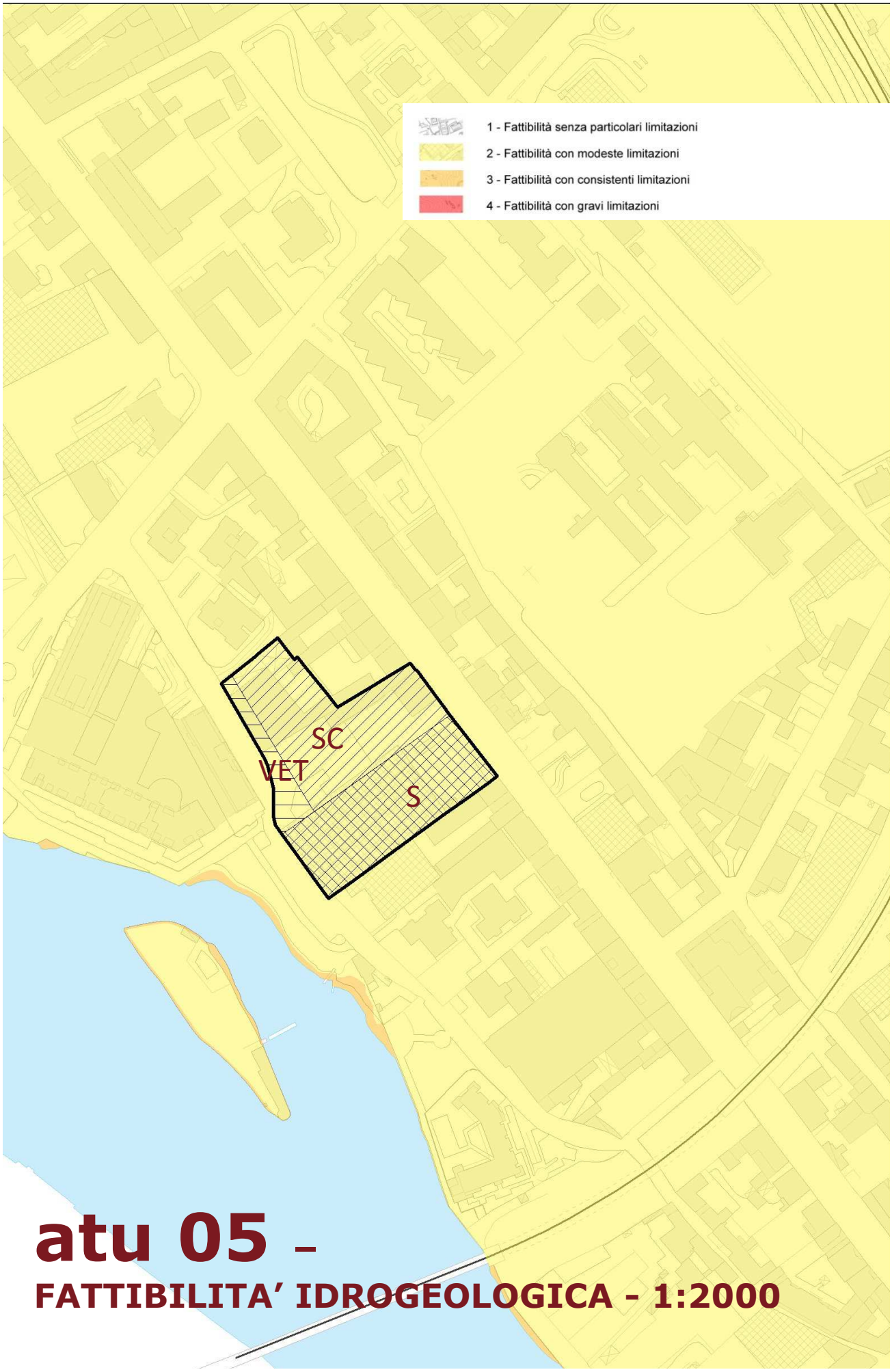
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Dell'Isola e Corso Martiri della Liberazione).

Si precisa che:

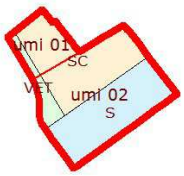
- su via Dell'isola è presente il terminale della rete di tombinatura comunale n. 95 con scarico in Fiume Adda,
- su Corso Martiri della Liberazione insiste il collettore primario della fognatura comunale (rete mista).

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale sulla rete di fognatura mista comunale di Corso Martiri della Liberazione mediante la realizzazione di un nuovo sfioratore da posizionare sotto il previsto spazio aperto di connessione e relativa nuova rete di tombinatura ispezionabile con relativo terminale di rete a lago.



atu 05 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU



1:5000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 05	
ST	**mq 7.468**
SU preassegnata	**mq 4.700** ***(escluso edificato esistente in C. Martiri*)***
SC	**mq 3.526**
RC	**70% della SC**
VET	**mq 653**
H	**mt 14,00**
S individuati obbligatori	**mq 3.289**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1	
Destinazioni ammesse	
U2 – U3.1 – U3.8 – U6.1 – U6.2 – U7.1- U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 05 - UMI1	
ST	**mq 1.403**
SU preassegnata	**mq 1.000**
SC	**mq 1.174**
RC	**70% della SC**
VET	**mq 229**
H	**mt 14,00**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 70%)*	
Destinazioni ammesse	
U2 – U3.1 – U3.8 – U6.1 - U 6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

*** UMI 1:** Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 30% della SU ammessa nell'UMI, ma minimo la metà (pari comunque al 15% della SU ammessa nell'UMI) dovrà prevedere obbligatoriamente le destinazioni U3.1 e/o U3.8, come sotto riportato.

**** UMI 2:** Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2 - U.7.1 - U7.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 40% della Su ammessa nell'UMI, da prevedersi obbligatoriamente per almeno la metà (pari comunque al 20% della SU ammessa nell'UMI) ubicate preferibilmente al piano terra dei fronti su C.so Martiri, la nuova piazza, via dell'Isola, come sotto riportato.

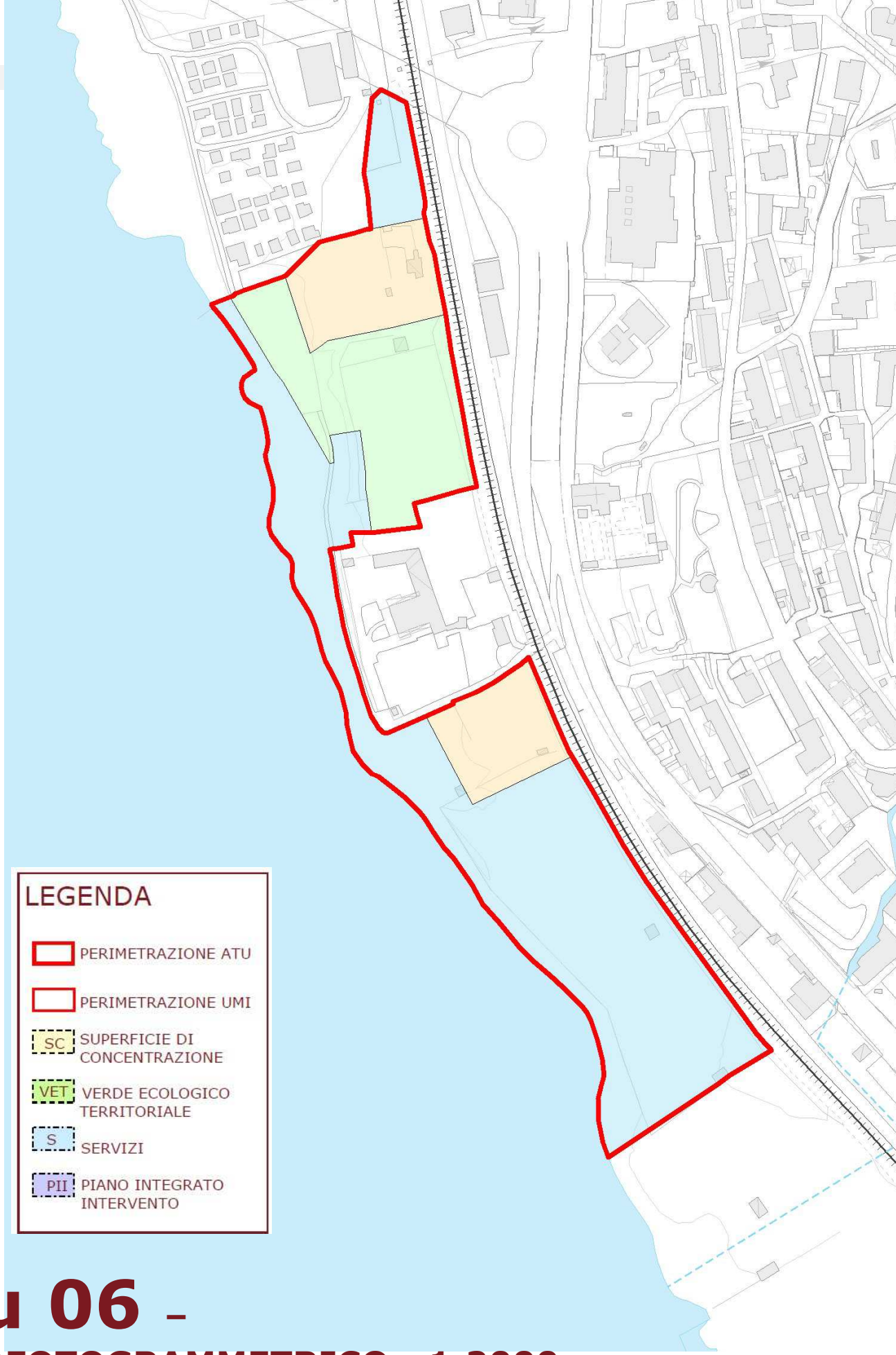
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 05 - UMI2	
ST	**mq 6.065**
SU preassegnata	**mq 3.700** ***(escluso edificato esistente in C. Martiri*)***
SC	**mq 2.352**
RC	**70% della SC**
VET	**mq 424**
H	**mt 14,00**
S individuati obbligatori	**mq 3.289**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 60%)* *	
Destinazioni ammesse	
U2 – U3.1 – U3.8 – U6.1 – U6.2 – U7.1- U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

Nota: l'edificio di C.so Martiri è individuato nell'estratto aerofotogrammetrico.

atu 06 - ORTOFOTO - 1:2000

atu sei

RIVABELLA



atu 06 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu sei: RIVABELLA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in un'area compresa tra la sponda lacuale e la ferrovia a confine con il Comune di Vercurago. Ad eccezione dell'area interessata dal campeggio esistente (e normata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi) e da poche residenze di modeste dimensioni, il comparto urbanistico in cui si localiza l'Area di Trasformazione presenta un patrimonio di naturalità di pregio, soprattutto nelle zone caratterizzate dalla pressoché totale assenza di elementi edificati. In alcuni tratti, il tracciato ferroviario rappresenta il limite fisico di separazione dell'ambito urbano.

Il progetto deve tenere in considerazione il nuovo tratto di connessione della pista ciclo-pedonale (Pedaladda, progettazione comunale) esistente verso nord (Rivabella) e verso sud (Vercurago) e la possibilità di realizzazione di una strada carrabile a servizio dei lotti esistenti. L'intervento prevede la conservazione e la valorizzazione delle aree esistenti ad elevata naturalità e qualità ambientale-paesaggistica poste al margine esterno del perimetro comunale. Si prevede altresì il potenziamento della fruibilità connessa al turismo e alle attività ricreative e del tempo libero, anche in considerazione delle vocazioni e destinazioni delle zone limitrofe. L'Area di Trasformazione prevede al suo interno due diverse aree di concentrazione delle superfici utili ammissibili. Una prima (SC1) in cui sono previsti e ammissibili interventi di implementazione delle strutture destinate alla funzione turistica U7.3 (strutture fisse a carattere permanente e di costruzione non precaria: bungalow o altre strutture di servizio alla azienda ricettiva all'aria aperta) per un parametro massimo di 400 mq. I manufatti dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali e tramite un progetto di inserimento consono alle peculiarità dell'area con forte incremento del rapporto manufatti ed opere di mitigazione. Nell'area di concentrazione identificata con la sigla SC2 è prevista la localizzazione e realizzazione di una nuova costruzione da destinare a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande (U3.8) per una superficie utile massima di 250 mq. Il progetto complessivo deve prevedere la creazione di un parco a fruizione pubblica quasi completamente su aree di proprietà demaniale, opportunamente relazionato con tratto di pista ciclo-pedonale che da Rivabella porta a Vercurago, in prosecuzione con il progetto in via di realizzazione e con le necessarie opere di completamento funzionale.

L'intervento propone di attivare una trasformazione sostenibile nell'ottica di conservare, salvaguardare, ma anche valorizzare l'ambiente naturale esistente consentendo una fruibilità sostenibile, rispettosa dei valori dei luoghi. Le costruzioni devono avere un'altezza massima di un piano fuori terra e caratteristiche tali da porsi in aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato. La nuova costruzione ammissibile a pubblico esercizio deve ospitare anche i servizi del parco pubblico.

Il potenziamento del campeggio mediante piazzole utilizzabili dai clienti forniti di mezzi propri di pernottamento, tende, bungalows e strutture di servizio, fino ad una superficie max di 400 mq di SU e altezza max di 4,50 m, deve essere valutato anche con riferimento alle disposizioni normate dal Piano delle Regole riguardanti la riqualificazione dell'attigua zone destinata a campeggio, compresa la demolizione degli edifici incongrui.

Il progetto prevede la realizzazione del parco verso l'area storico-archeologica "Chiusa Visconti" in cessione a destinazione pubblica, eventualmente attrezzato con strutture temporanee di tipo leggero finalizzate a rafforzare la fruizione e prevede la formazione di un parcheggio di dimensioni tali da

garantire la sosta ai visitatori del parco stesso posto in prossimità della nuova area di ampliamento del campeggio.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

per la SC1: bungalow, modeste strutture turistiche di servizio

per la SC2: costruzione unitaria con fronte lago

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto prevede la realizzazione del parco verso l'area storico-archeologica "Chiusa Visconti" a destinazione pubblica, eventualmente attrezzato con strutture temporanee di tipo leggero finalizzate a rafforzare la fruizione e prevede la formazione di un parcheggio (S1) di dimensioni tali da garantire la sosta ai visitatori del parco stesso posto in prossimità della nuova area di ampliamento del campeggio.

Il progetto deve tenere in considerazione il nuovo tratto di connessione della pista ciclo-pedonale (Pedaladda, progettazione comunale) esistente verso nord (Rivabella) e verso sud (Vercurago) e la possibilità di realizzazione di una strada carrabile a servizio dei lotti esistenti, al fine di garantire l'accessibilità carrabile al gruppo di edifici residenziali esistenti e consentire la chiusura definitiva del passaggio a livello.

Tutti gli interventi devono porsi come obiettivo sia la valorizzazione del carattere di naturalità dell'area, garantendone l'unitarietà e il rispetto delle caratteristiche ambientali e le funzioni ecologiche proprie del contesto, sia la valorizzazione del lago e delle sue sponde, mitigando l'impatto dei nuovi tracciati carrabili.

La pista ciclo-pedonale di Lecco (proveniente da Abbadia) connessa a quella di Vercurago garantisce una continuità significativa da un punto di vista ricreativo-sportivo-turistico, che il progetto dovrà considerare fra gli elementi prioritari di riferimento.

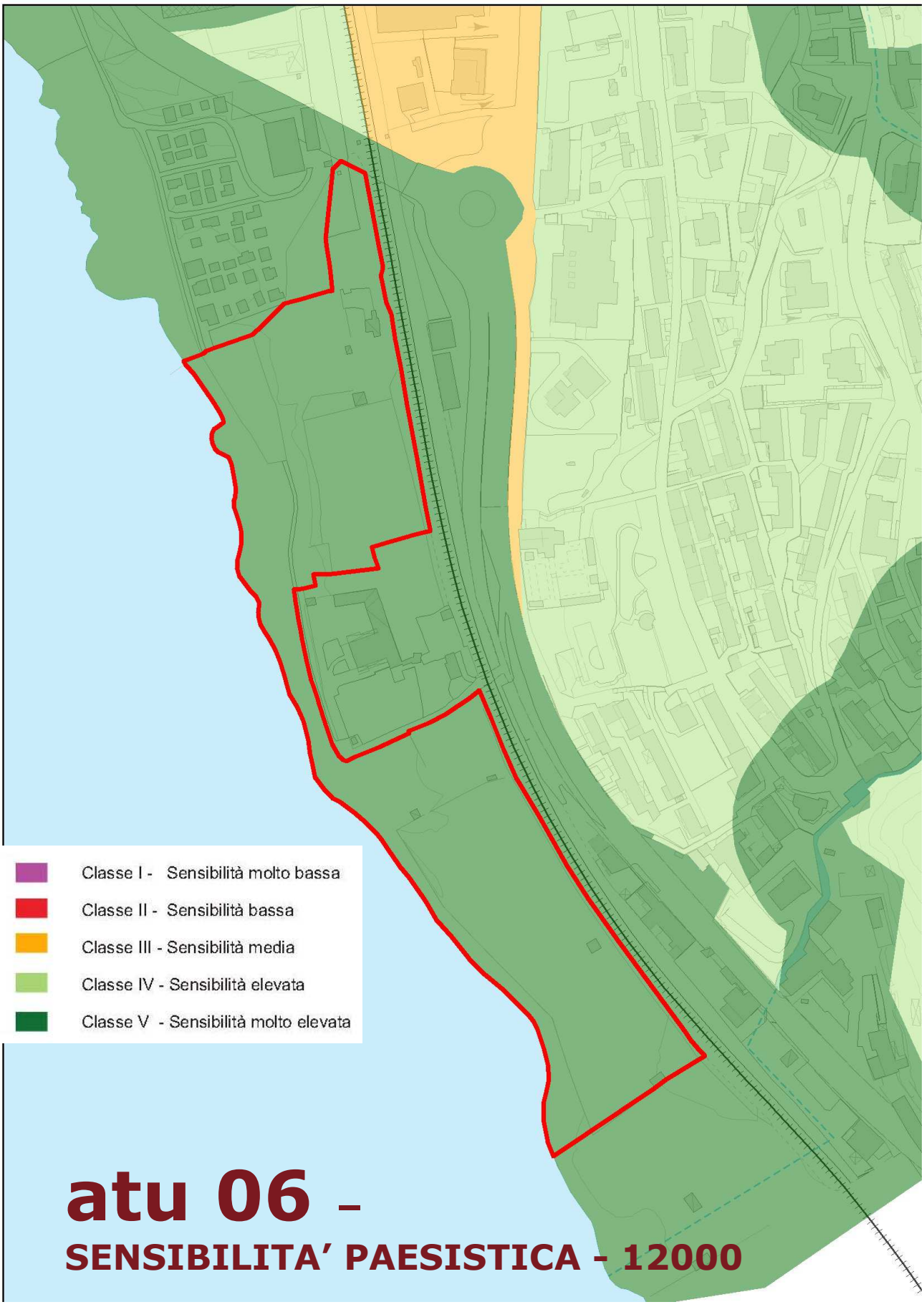
Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi previsti devono essere analizzati per quanto stabilto dal DPR 459/98 e deve essere considerata la pertinenza acustica di Corso Bergamo e della Strada Provinciale n. 639.

Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza.

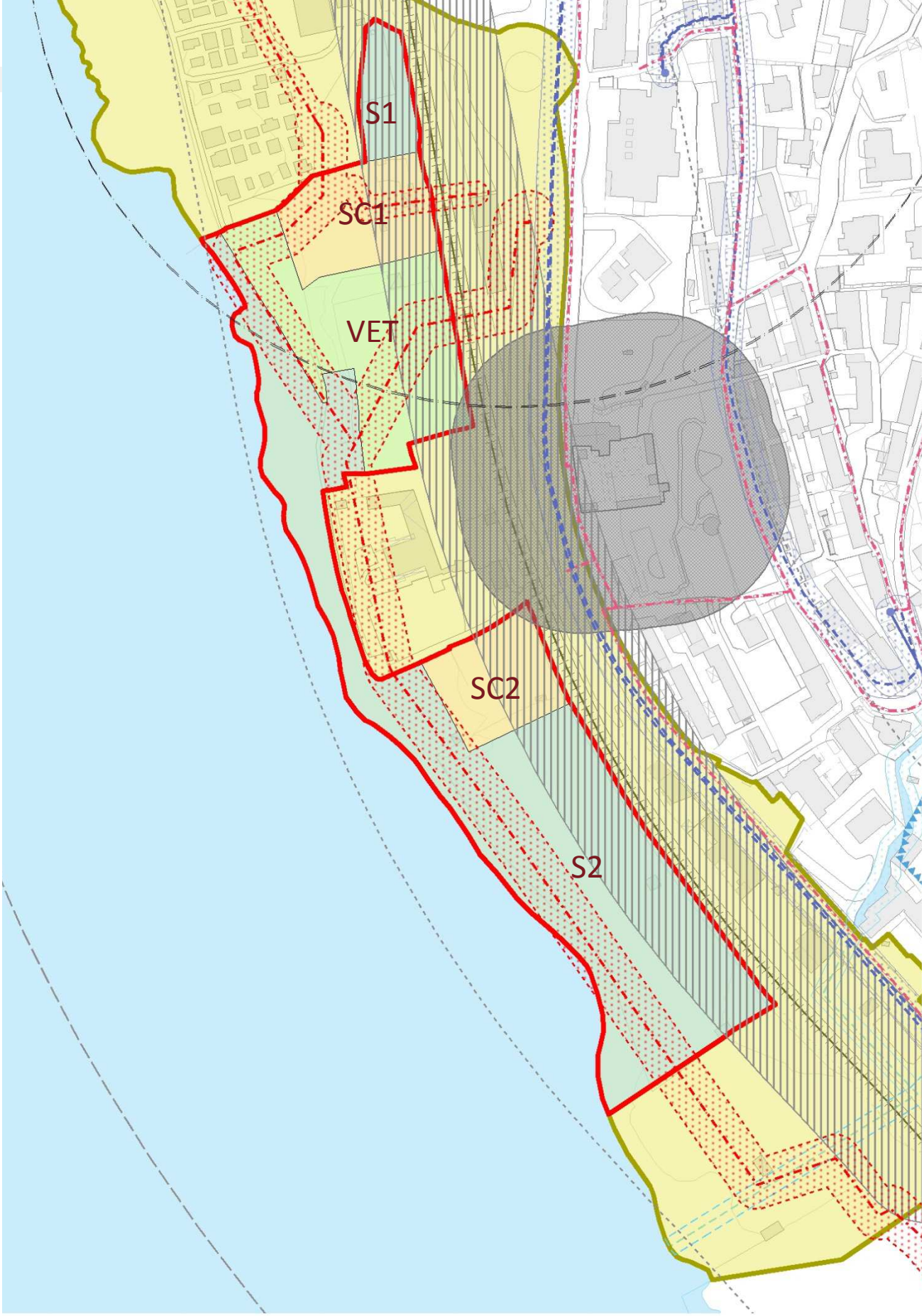
L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi previsti devono essere analizzati per quanto stabilito dal DPR 459/98 e deve essere considerata la fascia di pertinenza acustica stradale, anche riguardo alla modifica della viabilità. L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile; dovranno pertanto essere effettuate le verifiche di cui all'aggiornamento dell' articolo delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritto. L'ambito risulta ricadere prevalentemente in classe 1 e in parte in classe 2 ed in classe 3 di fattibilità geologica; dovranno pertanto essere effettuate le verifiche previste per la specifica classe facendo attenzione alla soggiacenza

della falda.


Classe I - Sensibilità molto bassa
Classe II - Sensibilità bassa
Classe III - Sensibilità media
Classe IV - Sensibilità elevata
Classe V - Sensibilità molto elevata
atu 06 –
SENSIBILITA' PAESISTICA - 12000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare opere connesse alla pista ciclo-pedonale "Pedaladda" all'interno delle fasce verdi e di mitigazione degli impatti rispetto alla strada carrabile;
- valorizzare le sponde lacuali e le sue funzioni ecologiche, le testimonianze storico-archeologiche e il sistema della percezione, completando la rete del percorso ciclo-pedonale;
- concentrare gli interventi di mitigazione ambientale, attraverso fasce arborate, lungo il tracciato ferroviario e a Nord in prossimità degli insediamenti produttivi esistenti;
- attrezzare l'area a parcheggio con idonei impianti vegetazionali in modo da favorirne l'inserimento e la mitigazione paesaggistica;
- realizzare il parco pubblico comprensivo di arredi e finiture secondo un progetto concordato con il Comune e comprensivo della sistemazione degli impianti del verde in relazione con gli ambiti naturali e i sistemi verdi spondali, laddove esistenti da preservare, secondo un progetto a firma di un tecnico abilitato;
- assicurare un attento inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, infrastrutture stradali e degli impianti, tenendo conto dell'alta percepibilità dallo specchio lacuale.



atu 06 –

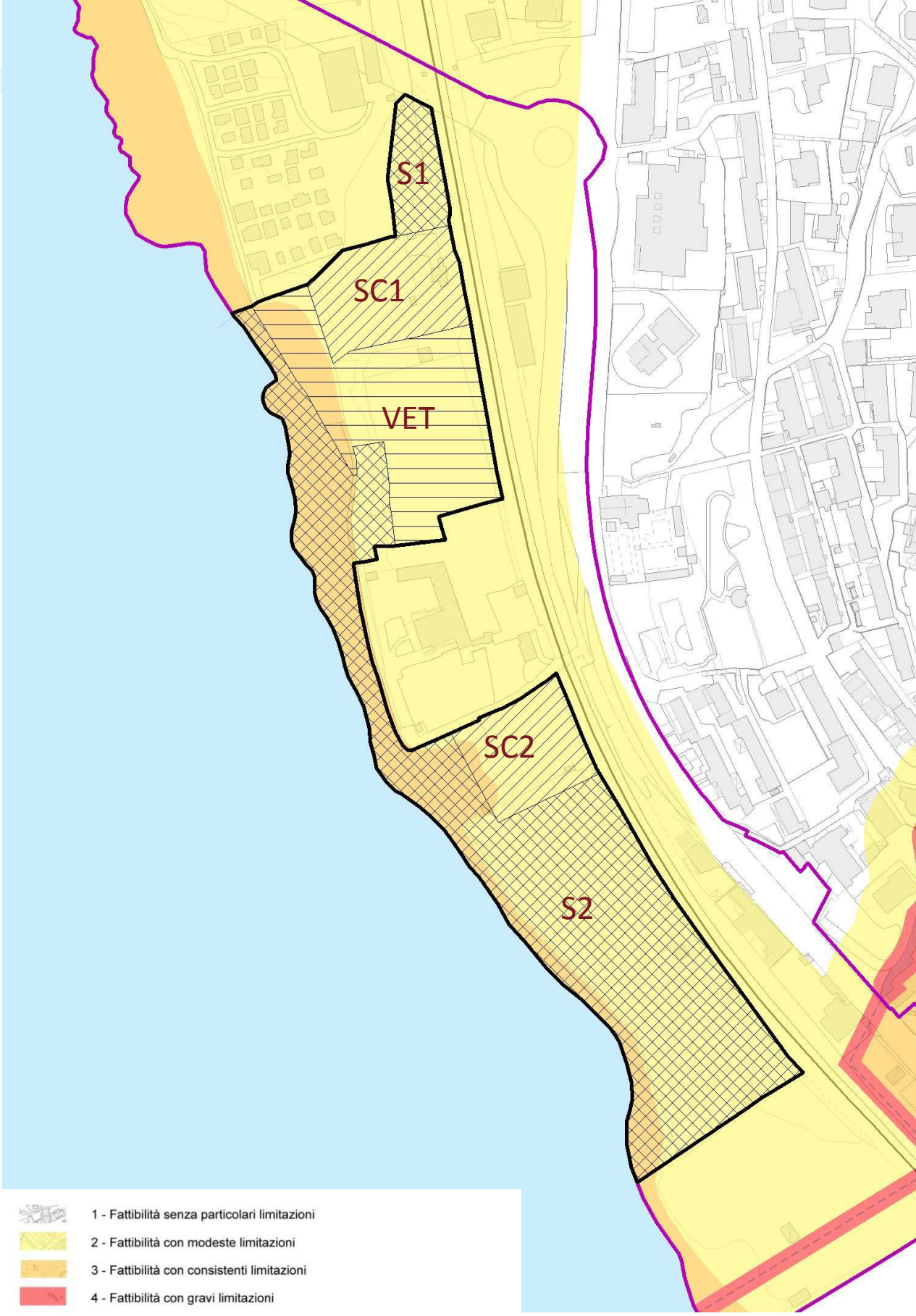
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere CHIUSO con accesso dall'AREA RIVABELLA.
Situazione attuale: Area a verde compresa tra la sponda lacuale e la ferrovia a confine con il Comune di Vercurago, solo in parte edificata con accesso da CORSO BERGAMO (tramite strada con stanga - passaggio sui binari della ferrovia).
Destinazione prevista: Riqualificazione ambientale della sponda lacuale (VET), potenziamento dell'area camping con implementazione delle strutture destinate alla funzione turistica - bungalow (SC1) con connessa area a parcheggio (SERVIZIO) e inserimento di nuovo edificio da destinare a pubblico esercizio (SC2).
Salvaguardia e valorizzazione dell'area naturale esistente in sponda lacuale dall'area a campeggio fino alla "Chiusa Visconti" a confine con il Comune di Vercurago, mediante formazione di un parco a fruizione pubblica in area demaniale da relazionarsi con il tratto di pista ciclo-pedonale in fase di realizzazione – "Pedaladda" (SERVIZIO).

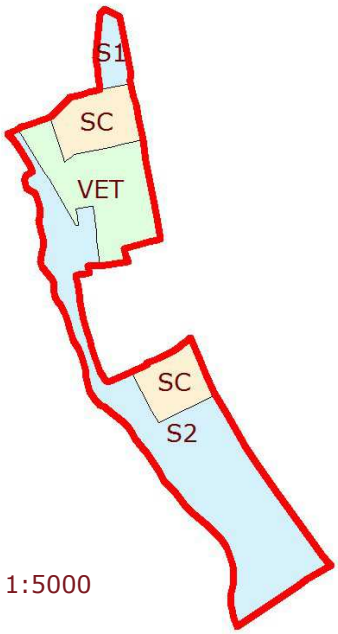
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in ZONA NON SERVITA dai sottoservizi.
Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Lago di Garlate e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.
Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale con formazione di nuova strada di accesso da Rivabella o da Corso Bergamo e la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari all'intero Ambito, verificandone il corretto dimensionamento al fine di includere anche le costruzioni già presenti con accesso da Corso Bergamo.
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto sull'area spondale insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA avente diametro DN 250 (Derivazione per Lecco) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta, fino alla cabina di riduzione n. 394 e avente diametro DN 250 (Derivazione Lecco-Mandello) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta, dalla suindicata cabina fino a Rivabella. Laddove si realizzi la strada di collegamento da Corso Bergamo occorrerà prevedere l'estensione della rete di tutti i sottoservizi necessari all'intero ambito; tale estensione di rete dovrà essere realizzata passando sotto i binari della ferrovia, previa formalizzazione della necessaria convenzione.
Nella posa delle condotte che interferiscono con linee ferroviarie dovranno essere adottate le prescrizioni del D.M. n. 2445 del 23/02/1971"Norme tecniche per gli attraversamenti e per i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie ed altre linee di trasporto" e successive modificazioni tra cui il D.M. 10/08/2004.



atu 06 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU

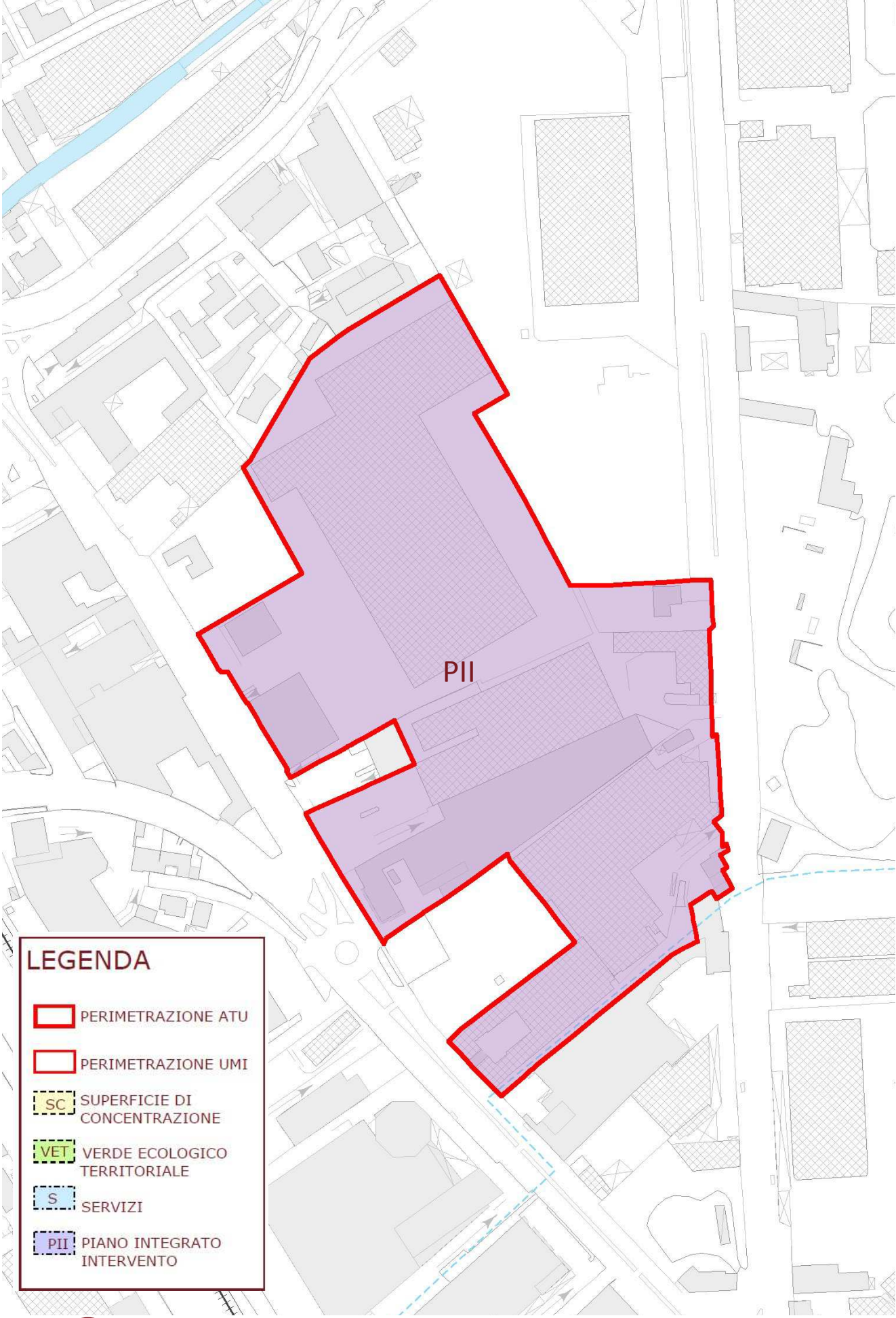


INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 06	
ST	**mq 25617**
SU preassegnata	**mq 250 + 400**
SC	**mq 1.440 + 3178**
RC	**30% della SC**
VET	**mq 5259**
H	**mt 4,50**
S individuati obbligatori	**mq 1.164** (parcheggio) **+** **mq 14.576** (parco pubblico)
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U7.3 (400 mq SC1) – U3.8 (250 mq SC2)	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S2.3-S2.4-S2.5-S3.1-S3.2-S8-S9-S10.1-S10.2--S11.1-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

atu 07 - ORTOFOTO - 1:2000

atu sette

VIA PERGOLA



atu 07 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu sette: VIA PERGOLA

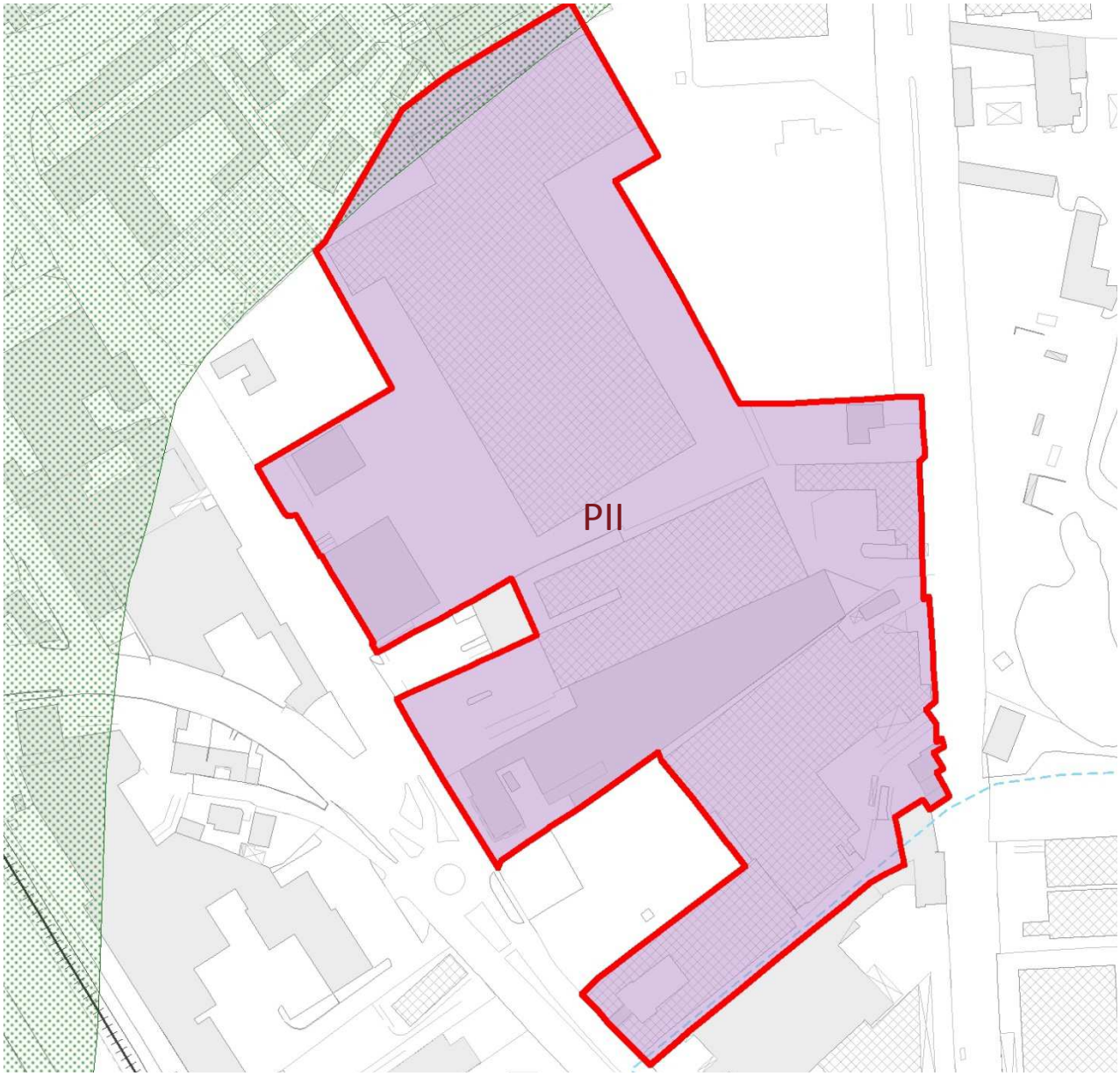
INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato all'interno delle aree interessate dal progetto urbanistico strategico relativo al Polo Caleotto - Arlenico: fucina della cultura e del lavoro, in un area urbana che peraltro ha già subito nel corso degli ultimi anni trasformazioni infrastrutturali, formali e funzionali, senza un organico disegno progettuale, con il risultato di un tessuto evidentemente eterogeneo e disordinato.

Si tratta di un'area con presenza di impianti produttivi in attività, in via di dismissione o sottoutilizzati e di strutture insediative a destinazione terziaria, commerciale e parzialmente residenziale. L'intervento interessa un'area ricompresa tra la Via Pergola e il Viale Valsugana, ad esclusione di aree interessate da servizi esistenti. L'intervento, previsto obbligatoriamente con procedura di PII, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione unitaria di ridefinizione potenziale del tessuto, anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una plurità di funzioni e destinazioni quali strutture anche di interesse generale (multisala cinematografica) di cui il territorio è carente, oltre ad una quota complementare a destinazione commerciale (media struttura di vendita) fino alla superficie massima di 2.500 mq, alimentare e non alimentare, previo specifico studio di impatto viabilistico (PTCP art.37-59) che deve comunque interessare e valutare l'intero complesso. L'inserimento della destinazione a multisala cinematografica/teatrale/musicale è condizione prioritaria, prevalente e vincolante per le condizioni di attuazione del programma. Sino alla definizione ed approvazione del PII vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi che garantiscano il mantenimento degli impianti esistenti ed ampliamenti funzionali necessari per la permanenza delle attività produttive. Il progetto di intervento deve prendere in considerazione, pur se rapportato alla dimensione ed alla potenzialità edificatoria, manufatti che possano essere chiaramente individuabili nel rapporto con il tessuto limitrofo prevedendo articolazioni sostenibili delle diverse destinazioni insediabili.

All'interno del perimetro dell'ambito sottoposto a PII lo stesso deve prendere in considerazione tutto l'ambito e proporre una articolazione planovolumetrica complessiva considerando l'eventuale mantenimento delle funzioni e destinazioni in essere. Sostanzialmente la pianificazione rende possibile la proposizione di un nuovo articolato funzionale in sostituzione dell'sistente, che comunque continua ad essere normato dal Piano delle Regole a destinazioni produttive, attraverso un progetto complessivo di riordino, creando un luogo centrale sul quale organizzare funzioni a scala urbana altamente attrattive (anche a livello sovracomunale) quale polarità connessa da una maglia infrastrutturale pubblica (spazi aperti pubblici, camminamenti, percorsi ciclo-pedonali, alberature, etc.) caratterizzante l'intervento e riconoscibile nell'impianto urbano contestuale. Il progetto deve comprendere la riqualificazione dell'asse stradale di Via Pergola e di Viale Valsugana con interventi sia sul fronte edilizio (qualità architettonica dei fronti, attestamento su strada degli accessi principali e delle funzioni attrattive, etc) che sul sistema infrastrutturale (allargamento stradale, percorribilità ciclo-pedonale, alberatura, etc). L'intervento prevede una fascia di spazi aperti lungo la Via Pergola e lungo il Viale Valsugana che si caratterizzano come luoghi collettivi, dove collocare i parcheggi, le aree pedonali pavimentate e verdi. Il progetto degli spazi aperti deve garantire una porosità tra la Via Pergola e Viale Valsugana e la realizzazione di opere di piantumazione densa verso i tessuti residenziali esistenti, atti a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente, onde non congestionare l'impianto urbano. In relazione alla pluralità di

destinazioni e funzioni ammesse il PII, inteso come procedura negoziale di riferimento, dovrà valutare all'interno dei parametri utilizzati, le ricadute in termini di spazi necessari per la fruizione peculiare della zona. La quantificazione delle dotazioni a standard e standard qualitativo viene stabilita secondo i principi delle NTADP e NTACM. Considerando la compresenza potenziale di diverse funzioni insediabili e dell'attrattività potenziale dovrà essere valutato l'impianto architettonico e infrastrutturale con apositi studi di dettaglio relativi alla gestione del traffico e degli spazi di sosta generati dall'insediamento. In particolare per la destinazione a multisale cinematografica dovrà essere verificato una dotazione di spazi di sosta pertinenziali pari al rapporto di 2,5 unità per numero di posti a sedere.



atu 07 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento unitario

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici articolati ed unitari. Edifici a corte, in linea, a blocco, a torre. Gli allineamenti di progetto dovranno essere attentamente individuati in relazione alla necessità di qualificare e riordinare un ambito centrale, multifunzionale e caratterizzato da edifici esistenti disomogenei.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa. La modalità di attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbana è prevista obbligatoriamente tramite PII, ovvero attraverso procedura negoziale di rapporto misto pubblico privato, volta a consentire l'insediamento di progetto tramite una corretta valutazione e individuazione delle dotazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, oltre alla definizione contestuale sia degli standard che degli standard qualitativi, tipici del PII. In sede di predisposizione del PII sarà possibile valutare una diversa perimetrazione dell'intervento in funzione del mantenimento delle porzioni esistenti a destinazione residenziale consolidate, ovvero degli spazi aventi interesse generale (impianti) e sedi di associazioni di categoria. Nelle opere di urbanizzazione e nella definizione degli standard qualitativi sono da annoverarsi interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa; copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

L'intervento deve prevedere una fascia di spazi aperti lungo la Via Pergola e lungo il Viale Valsugana che si caratterizzano come luoghi collettivi, dove collocare i parcheggi, le aree pedonali pavimentate e verdi. Devono essere previsti adeguati spazi di sosta sia pubblici che privati in relazione alle destinazioni ammesse. Il progetto dovrà contenere uno studio accurato relativo al carico viabilistico indotto dalla nuova/e struttura/e, con obbligo a cura dei soggetti attuatori, della realizzazione delle opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento. La massima SU ammissibile per le destinazioni commerciali è stabilita nel limite massimo di 2500 mq. All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati o fuori terra di combustibili o altre ssostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati.

L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi dovranno essere analizzati secondo quanto stabilito dal DPR 459/98 e smi. e dal DPR 447/95 e smi. Gli interventi dovranno considerare che l'area ricade in classe V e pertanto si dovrà valutare la compatibilità di tale classe (rif. tab. A del DPCM 14.11.1997) con le nuove destinazioni d'ambito. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le

eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza, nonchè la presenza di linee ad alta tensione.

Lungo la fascia del torrente negli interventi che prevedono la realizzazione di edifici e strutture nell'ambito della fascia di esondazione deve essere evitata la costruzione di manufatti, rispettando quanto identificato dalle norme del Reticolo Idrico Minore.

Per la commistione delle funzioni si dovrà considerare l'impatto acustico che le attività previste possono determinare sulle aree abitative già esistenti. L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della FFSS e pertanto si dovrà adempiere a quanto previsto all'art. 8 della L.Q. n. 447/95 e dal DPR 459/98. Gli interventi dovranno considerare che l'area in esame ricade in classe V e pertanto si dovrà valutare la compatibilità di tale classe (riferimento tabella A del DPCM 14.11.1997) con le nuove destinazioni dell'ambito. Si ritiene pertanto fondamentale prevedere per l'ambito specifiche prescrizioni, indirizzi e orientamenti per la sua attuazione al fine di mitigare i potenziali impatti negativi quali ad esempio la realizzazione di idonee fasce tampone con eventuali interventi strutturali di mitigazione acustica.

Relativamente ai campi elettromagnetici si rileva la presenza di una linea ad alta tensione, per il quale si richiama l'articolo 25 del documento denominato NATCM atto costituente il P.G.T..

L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti facendo riferimento alle verifiche di cui all'aggiornamento degli articoli delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritti. L'ambito ricade in parte in classe 1, subordinatamente 2 e in parte in classe 4 di fattibilità geologica. Riguardo alla presenza di corsi d'acqua superficiali dovranno esser rispettati i divieti stabiliti dallo studio del reticolo idrico.

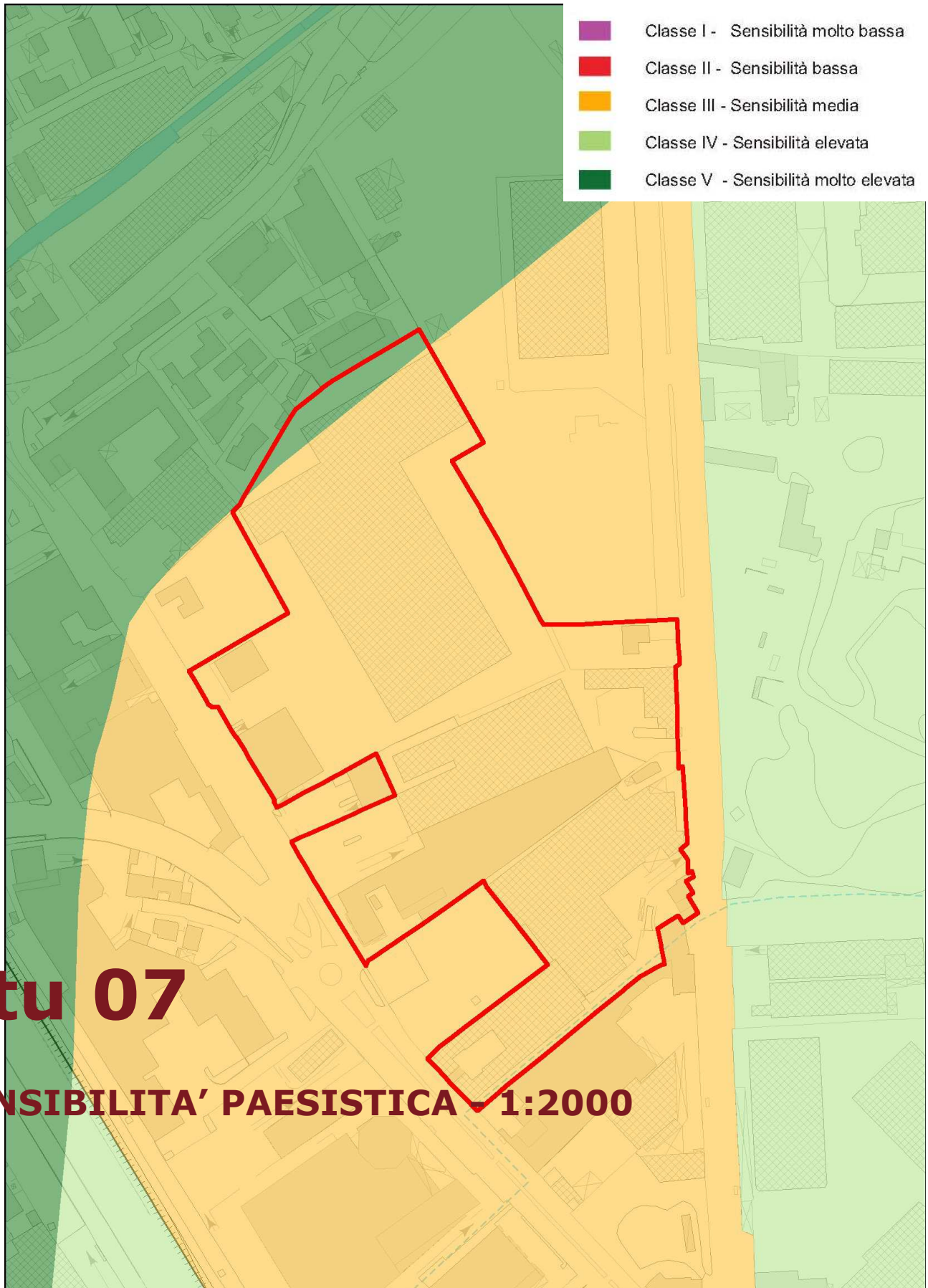
CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- valutare il carico viabilistico sulla Via Pergola soprattutto per quel che riguarda la realizzazione degli accessi alle singole Unità minime d'intervento;
- realizzare attraversamenti ciclopedonali tra la Via Pergola e il Viale Valsugana;
- sviluppare da Via Valsugana e da Via Pergola lo schema di accesso all'area al fine di rendere minore l'impatto veicolare sulla rete esistente;
- realizzare opere fasce di vegetazione arborea/arbustiva densa atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente;
- coordinare la progettazione dei percorsi ciclo-pedonali e degli spazi pubblici con gli interventi previsti nell'ATU 5 al fine di perseguire un sistema organico e continuo degli spazi aperti;
- escludere l'insediamento di aziende insalubri;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi nel sottosuolo;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde e delle pedonalità;
- realizzare fasce di mitigazione ambientale arboreo-arbustive lungo tutta l'estensione dei tracciati viari e al fine di mitigare potenziali impatti negativi determinati dalla vicinanza residenziale/produttivo/ricettivo; e utilizzare aree a verde, laddove possibile, e impianti isolati per una dotazione arborea e arbustiva che risulti complessivamente superiore a quella stabilita dalla normativa del PGT;

• realizzare punti informativi e attrezzature funzionali alla mobilità ciclabile;

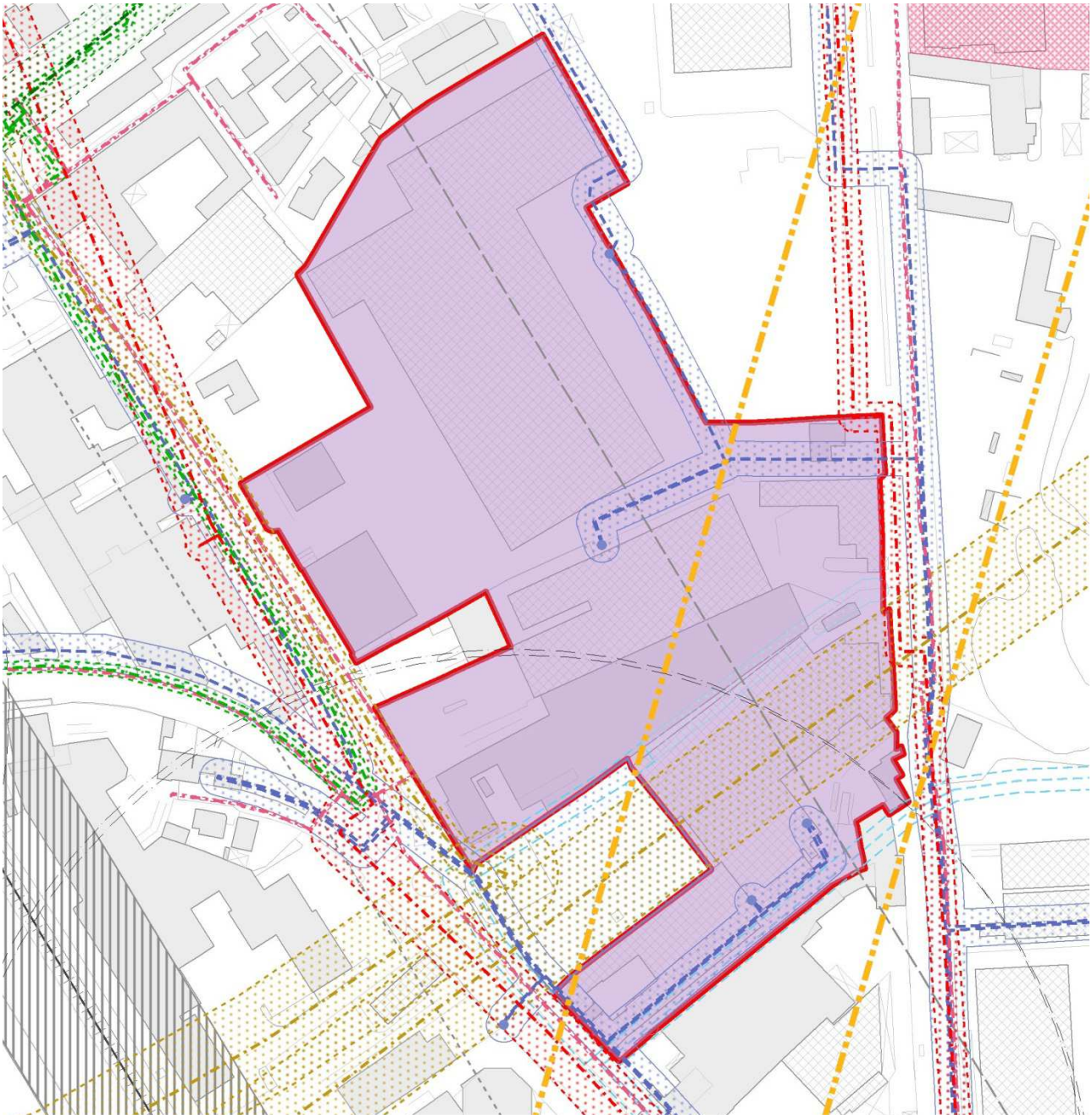
• conservare e valorizzare i grandi alberi isolati o i filare presenti nel comparto;

• Realizzare interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).



atu 07

SENSIBILITA' PAESISTICA – 1:2000



atu 07 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

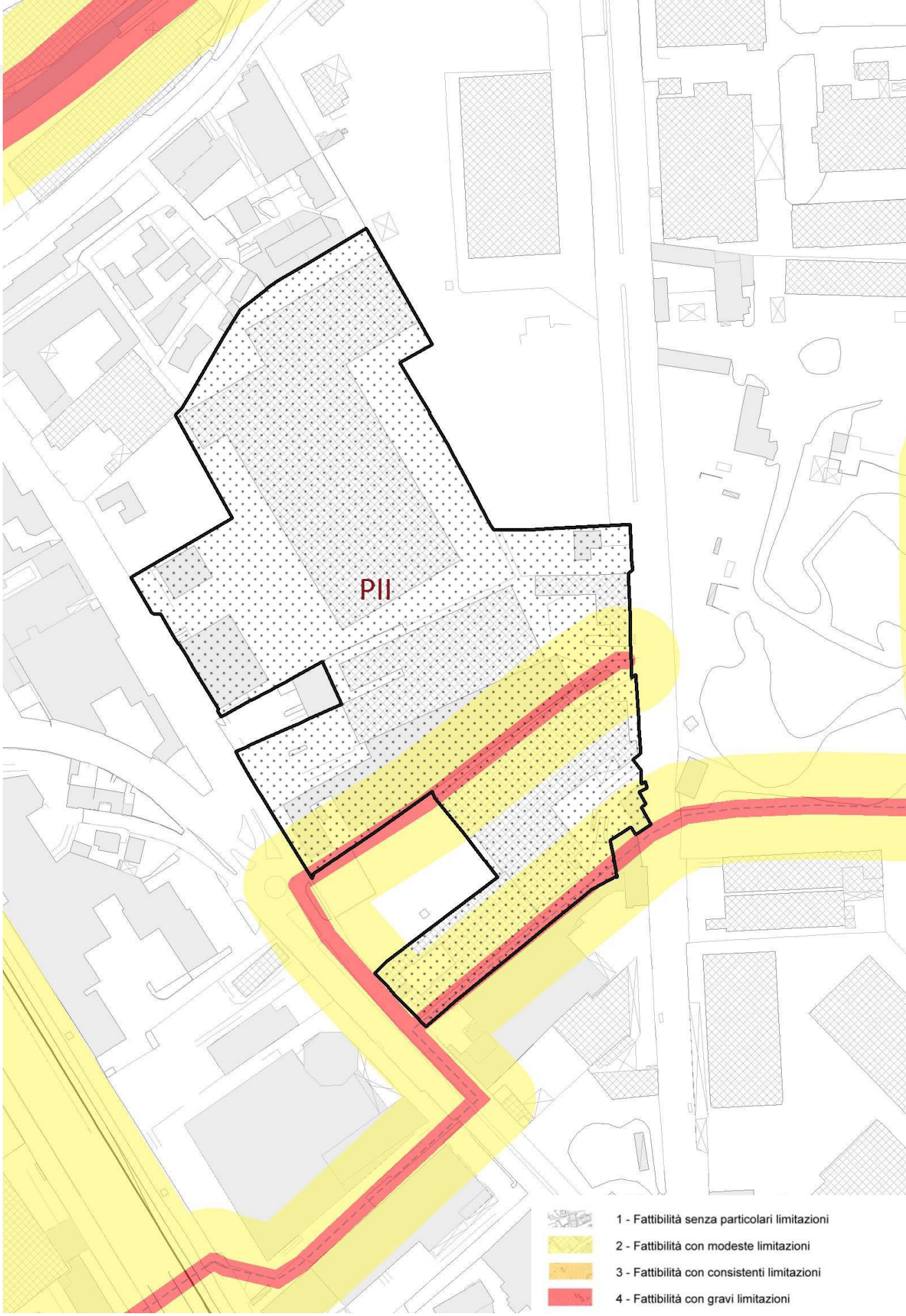
L'ambito è localizzato in quartiere MAGGIANICO con accesso da VIA VALSUGANA e da VIA DELLA PERGOLA/CORSO CARLO ALBERTO.
Situazione attuale: Area urbana con presenza di impianti produttivi in attività, dismessi o sottoutilizzati e di strutture insediative a destinazione terziaria, commerciale e parzialmente residenziale.
Destinazione prevista: Piano integrato di intervento (PII) nell'ambito del progetto urbanistico strategico denominato "POLO CALEOTTO-ARLENICO: fucina della cultura e del lavoro". Ridefinizione del tessuto urbano con inserimento di nuove funzioni e destinazioni (multisala cinematografica, media struttura di vendita a destinazione commerciale) e riqualificazione dell'asse stradale di via Valsugana / via Pergola, con formazione di nuova viabilità di connessione, parcheggi e aree a verde.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Valsugana, via Pergola e Corso Carlo Alberto).
Nell'ambito della nuova viabilità di connessione dovranno essere realizzati tutti i sottoservizi .
Nell'ambito insiste un tratto di rete di pubblica tombinatura di collegamento tra via Valsugana e Corso Carlo Alberto, ad oggi non ispezionabile; pertanto dovranno essere realizzate idonee camerette di ispezione nell'innesto di via Valsugana e di Corso Carlo Alberto, prima del terminale di rete n. 110 in Torrente Olasca.
Le acque meteoriche non contaminate previste potranno essere smaltite o direttamente in corpo d'acqua superficiale, in quanto è presente il Torrente Olasca (intubato) oppure nelle reti presenti in via Valsugana e in via Pergola, previa verifica delle quote di innesto.
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto:

- su via Valsugana insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS avente diametro DN 250 (Derivazione Lecco-Mandello) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta e su Corso Carlo Alberto una rete avente diametro DN 200 (Derivazione di via Fiandra) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta.
- su via Pergola insiste un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETIHOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.

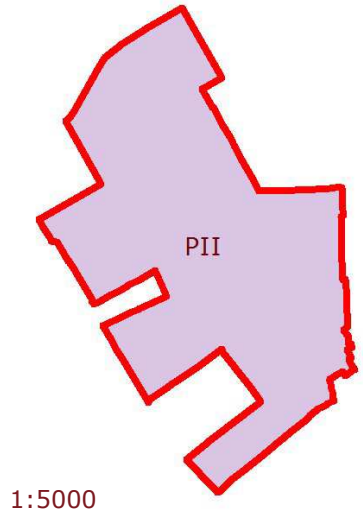
In adiacenza all'ambito esiste una cabina elettrica primaria di connessione tra reti interrate e reti aeree.



atu 07 –

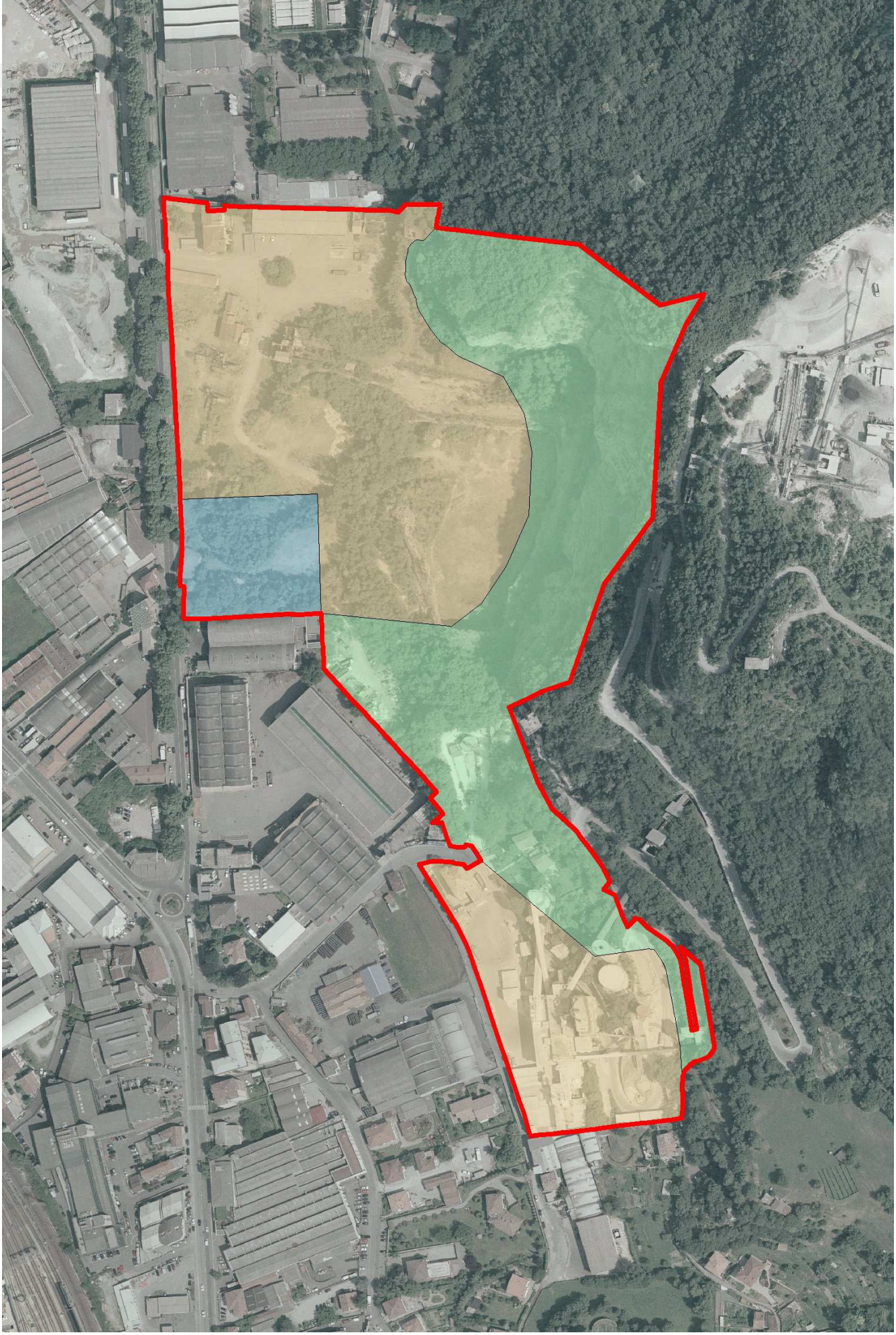
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU



1:5000

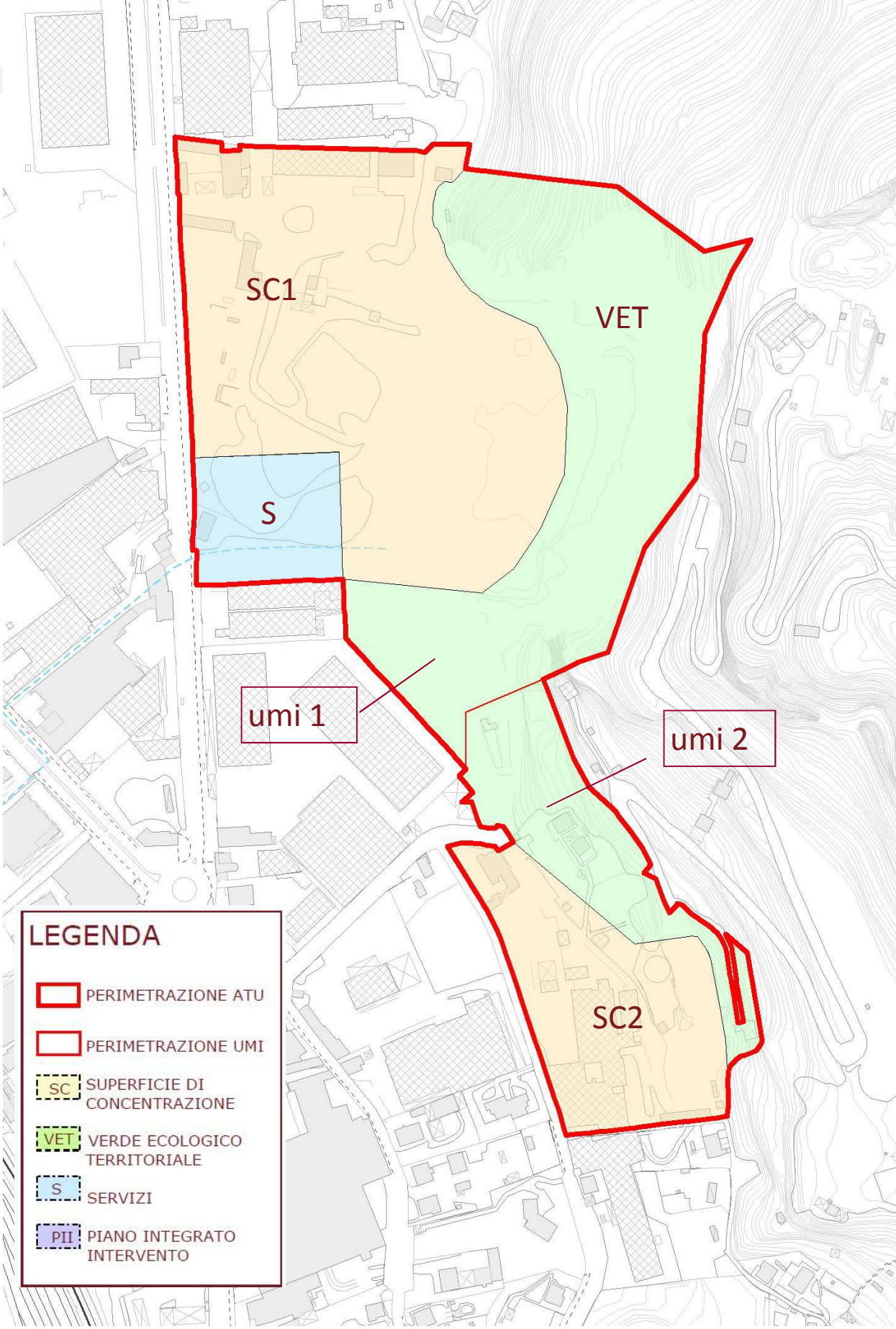
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 07	
ST	**mq 40.735**
SU preassegnata	**mq 24.000**
RC	**70 % della ST**
SD	**30 % della ST**
H	**mt 17,50**
Servizi obbligatori	**SU da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU preassegnata.**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U6.3: multisala cinematografica/teatrale/musicale (di cui almeno la metà nella struttura del cinema multisala, dotata almeno di quattro sale cinematografiche)	
Destinazioni ammesse	
U1 (pari all'esistente alla data di adozione del PGT)-U2–U3.1-U3.5-U3.7-U3.8-U3.2 (max 2500 mq)* - U61-U6.2-U7.1-U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	



atu 08 - ORTOFOTO - 1:3000

atu otto

VIA VALSUGANA-UNICALCE



atu 08 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:3000

atu otto: VIA VALSUGANA-UNICALCE

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in prossimità di aree di cava da tempo inutilizzate o sottoutilizzate, tangente in un lato a Viale Valsugana, viale alberato tracciato il secolo scorso in una zona di espansione produttiva. Tuttora si alternano sullo stesso asse realtà produttive ancora attive che, insieme alle buone dotazioni di accessibilità, rendono la zona favorevole al mantenimento e al rafforzamento della propria vocazione prevalentemente produttiva ad eccezione del tratto terminale verso S.Ambrogio che ha risentito d'interventi di riuso funzionale tuttora interessanti anche l'asse mediano di Via Pergola a seguito soprattutto dell'ultimazione dei lavori relativi all'attraversamento cittadino.

Una parte dell'Ambito di trasformazione (proposta UMI 2) è localizzata ai margini della parte produttiva del rione di Maggianico.

L'operazione di trasformazione è destinata a potenziare e migliorare la rete produttiva esistente sia come opportunità per rilocalizzare le attività già presenti sul territorio che per insediarne di nuove. L'area si trova all'interno di un tessuto adeguatamente collegato con le principali linee infrastrutturali di connessione.

L'intervento deve prevedere la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica.

In relazione alla sua posizione strategica e all'ottima accessibilità, quest'ambito di trasformazione si candida ad ospitare, nelle aree per servizi, infrastrutture a supporto del trasporto e della logistica pubbliche.

L'intervento deve principalmente porsi in stretta relazione con il contesto di riferimento caratterizzato da segni molto forti propri del paesaggio pedemontano. La realizzazione di un insediamento industriale di nuova formazione deve prevedere un'adeguata articolazione degli spazi privati (agendo a più scale dimensionali e garantendo un elevato rapporto dialettico con l'intorno) e la realizzazione di opere di piantumazione atte a mitigare l' impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente.

L'intervento, nella parte verso il Viale Valsugana, deve concentrare inoltre la realizzazione di attività e uffici non strettamente produttivi.

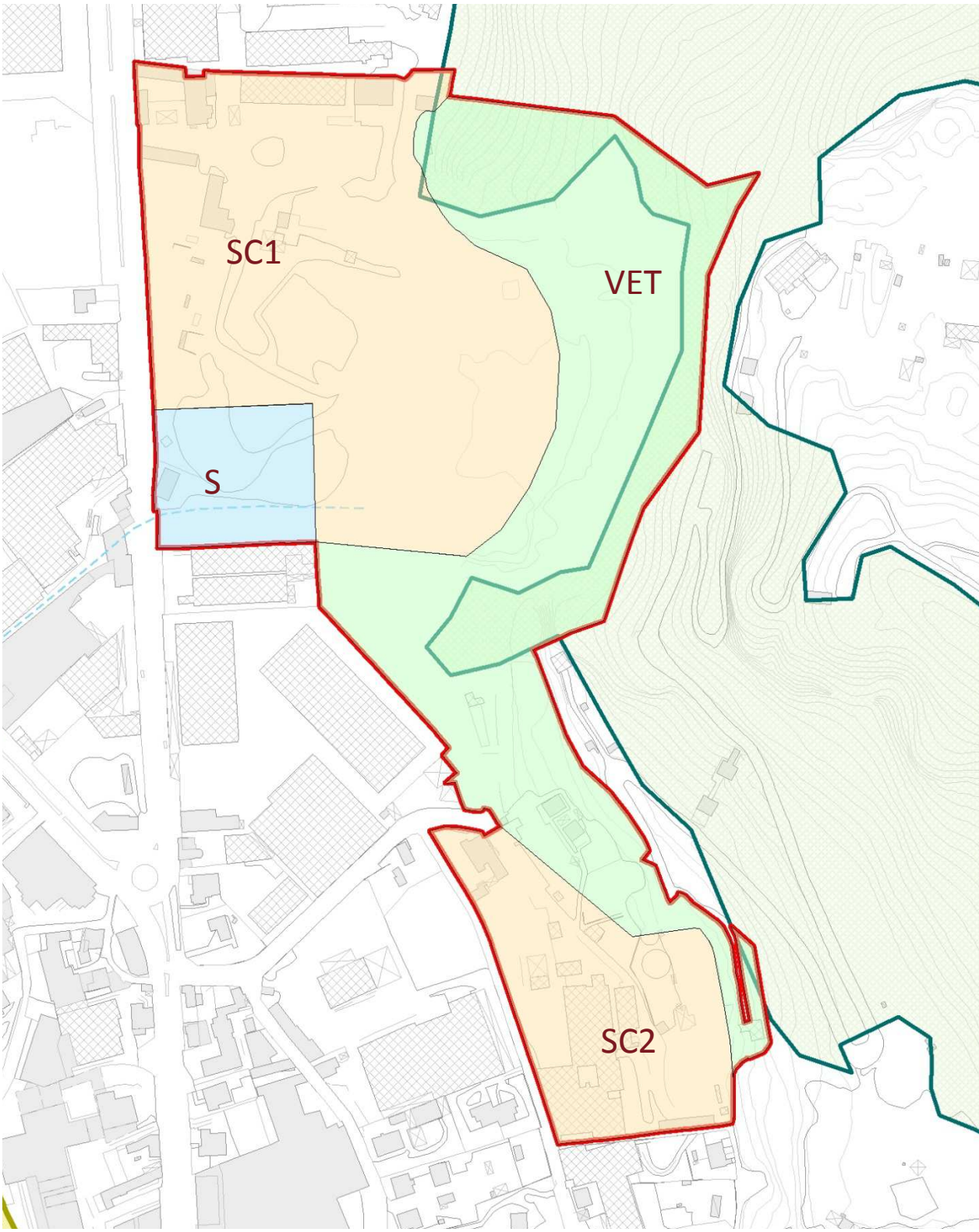
Sino alla definizione ed approvazione del PA vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi che garantiscano il mantenimento degli impianti esistenti ed ampliamenti funzionali necessari per la permanenza delle attività produttive.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

I parametri, destinazioni, funzioni e obblighi delle singole Umi devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate qualora la trasformazione avvenga per stralci funzionali.

Preliminare alla realizzazione delle singole UMI è fatto obbligo della predisposizione di un progetto planivolumetrico unitario, delle aree interessate dall'Ambito di trasformazione urbano.



atu 08 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:3000

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici produttivi monopiano o multipiano.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle Su ammesse solo ed unicamente nelle aree di concentrazione volumetrica (SC) individuate graficamente sulla scheda. Considerato che le pareti delle cave dismesse costituiscono rilevanti fenomeni di degrado paesaggistico, il recupero ambientale costituisce presupposto basilare per l'attuazione dell'ambito di trasformazione. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) da recuperare ambientalmente dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica, che dovrà contenere specificatamente anche gli interventi di rimodellamento del versante (si rimanda come riferimento ai contenuti del manuale di Ingegneria Naturalistica di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").All'interno delle aree per servizi da cedere dall'UMI 1 devono trovare collocazione le attrezzature pubbliche legate alle infrastrutture e gli edifici a supporto del trasporto e della logistica, aree permeabili e piantumate, parcheggi scoperti e coperti. E' fatto obbligo prevedere comunque le suddette aree siano in adiacenza alla via Valsugana per un tratto di dimensioni significative (indicativamente pari ad almeno un quarto del perimetro complessivo).

L'intervento deve prevedere l'ampliamento e la riqualificazione di Via alle Fornaci.

Tra le attrezzature previste nell'UMI 2 è previsto il collegamento carrabile tra la Via alle Fornaci e il tratto di Via Sant'Antonio in prossimità del nucleo di Maggianico, attraverso la sistemazione e l'adeguamento del primo tratto di Via Sant'Antonio o un diverso tracciato qualora più consono alla morfologia e più in generale allo stato dei luoghi emerso dagli approfondimenti di dettaglio progettuale.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano. In particolare si evidenzia la necessità di individuare, con verifiche sul campo, l'alveo naturale e la parte intubata sotterranea del Torrente Olasca, al fine di adottare le misure del caso per la sua valorizzazione secondo i criteri proposti dal PGT per gli altri torrenti, con i relativi vincoli. Nell'eventualità di attivazioni di procedure per varianti/aggiornamenti del RIM attualmente in vigore occorrerà coerenziare l'individuazione esatta del Torrente Olasca.

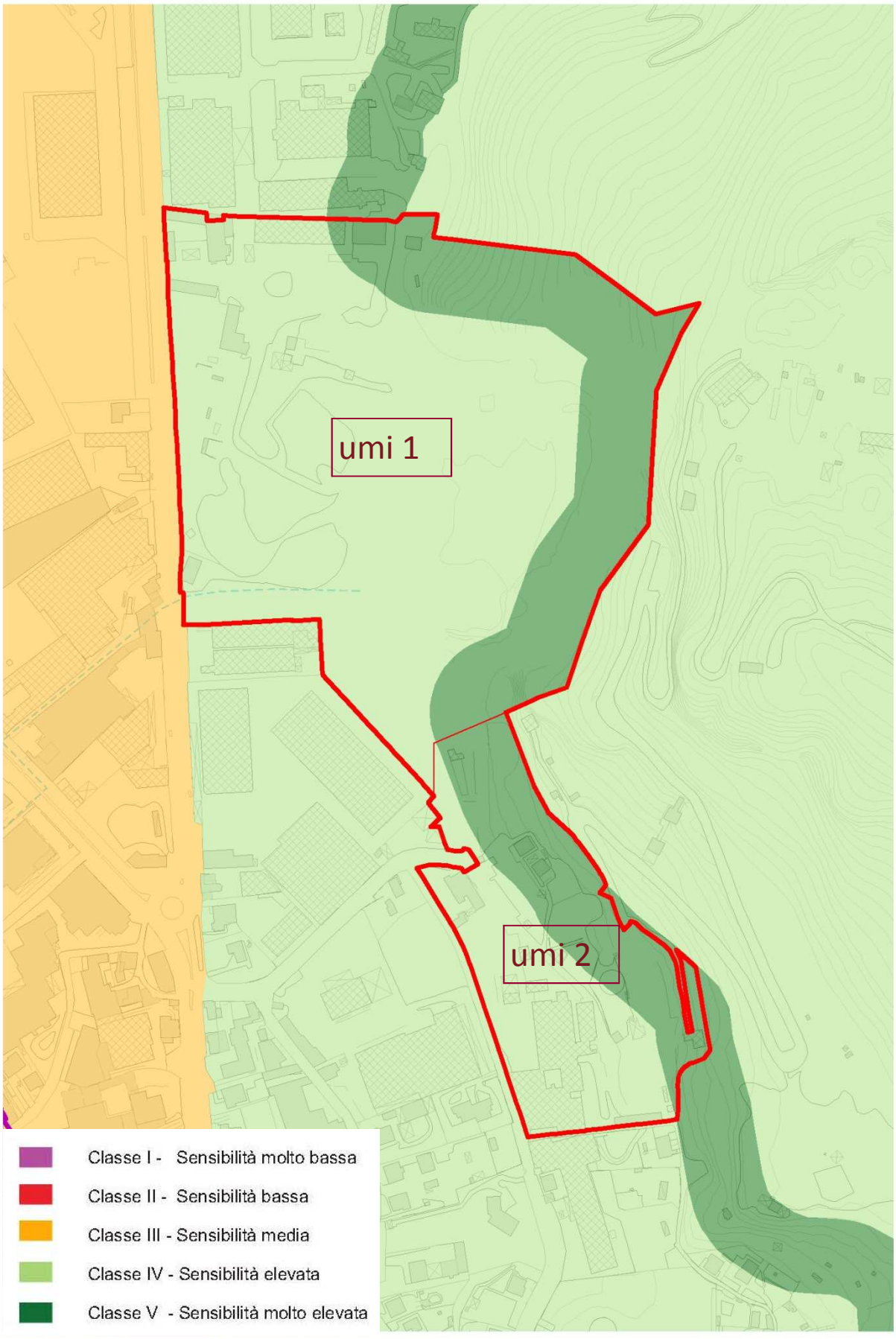
Le valutazioni geologiche, propedeutiche alla progettazione dell'impianto dovranno considerare le norme vigenti per le classi identificate nel piano geologico, ovvero determinare puntualmente le eventuali opere di consolidamento necessarie e compatibili, valutando per le specificità riscontrabili i punti e le tipologi di dissesto e del grado di rischio presenti. Dette valutazioni dovranno quindi essere utilizzate quali basi per la progettazione degli interventi e le specifiche tecnico costruttive dei medesimi.

Per quanto riguarda il recupero ambientale della ex cava si evidenzia la criticità di fronti di cava reietti che necessitano di opere di messa in sicurezza. I materiali di riporto dovranno essere di provenienza certificata.

Si specifica che la valutazione della edificabilità dell'ambito ha tenuto conto della presenza nell'area di una porzione soggetta a particolari condizioni idrogeologiche, non calcolata ai fini edificatori bensì di ripristino ambientale.

Sempre per quanto concerne l'ambito dovranno essere valutati e certificati gli impatti acustici in

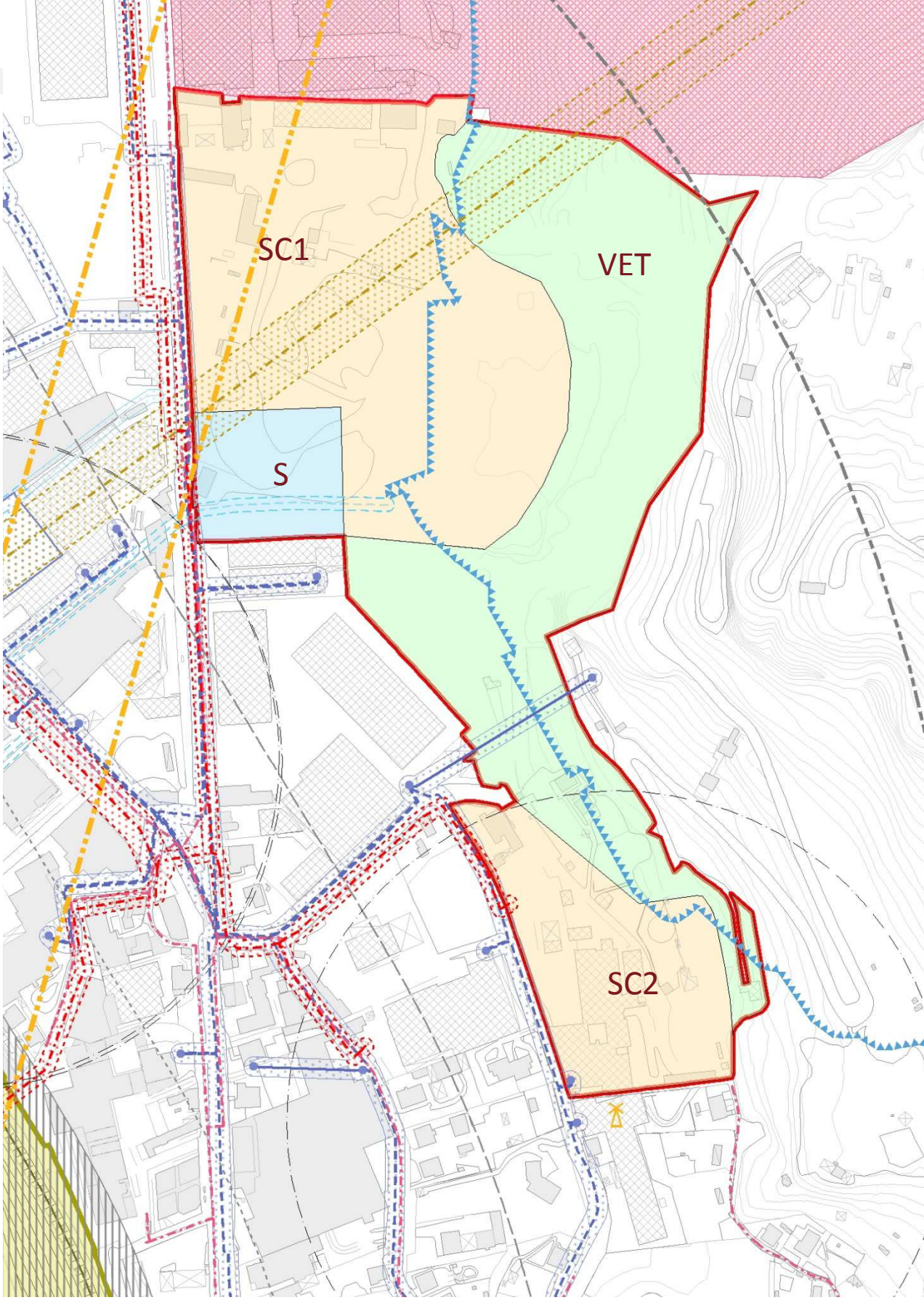
corrispondenza dei recettori gia esistenti ed in progetto.
L’ambito risulta prossimo a zone ed aree soggette a riscghio di incidente rilevante. La progettazione e la realizzazione degli interventi deve relazionarsi alle potenzialità e possibilità di relazione con le specificità del comparto. In corrispondenza con il confine con la proprietà Fiocchi l’edificazione dovrà attestarsi ad una distanza di almeno 50 mt.
In tale ambito sono previste destinazioni a produttivo, artigianale, commerciale all'ingrosso, ecc .. Considerato che una parte dell'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 4 e parte in classe 3 e 2, si richiama quanto già esposto per l'ambito ATU1. Dovrà essere eseguita un'indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene), quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc ...) documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. Si sottolinea la presenza di una linea ad alta tensione. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti e si richiama l'articolo 25 del documento denominato NTACM atto costituente il P.G.T..
L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti facendo riferimento alle verifiche di cui all'aggiornamento degli articoli delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritti. Il P.Z.A. colloca l'ambito di cui trattasi in parte in classe V e in parte in classe IV. In relazione alla presenza di corsi d'acqua superficiali dovranno esser rispettati i divieti e le norme stabilite dallo studio del reticolo idrico.



atu 08 – SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:3000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- considerare un'adeguata articolazione dei volumi in relazione al rapporto con l'ambito pedemontano di riferimento garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- realizzare il recupero ambientale dell'area di cava attraverso opere di rimodellamento e di rinverdimento della parete rocciosa (VET)
- connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- realizzare opere di fasce di vegetazione arborea/arbustiva densa atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilita' esistente;
- predisporre la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente e realizzare le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento;
- esperire indagini di tipo ambientale, come previsto dalla normativa vigente, volte a qualificare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive esistenti;
- coordinare la progettazione dei percorsi ciclo-pedonali e degli spazi pubblici con gli interventi previsti nell'ATU 7 al fine di perseguire un sistema organico e continuo degli spazi aperti;
- prevedere un possibile intervento con previsioni produttive pluripiano;
- localizzare le superfici in cessione anche in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde pedemontano.



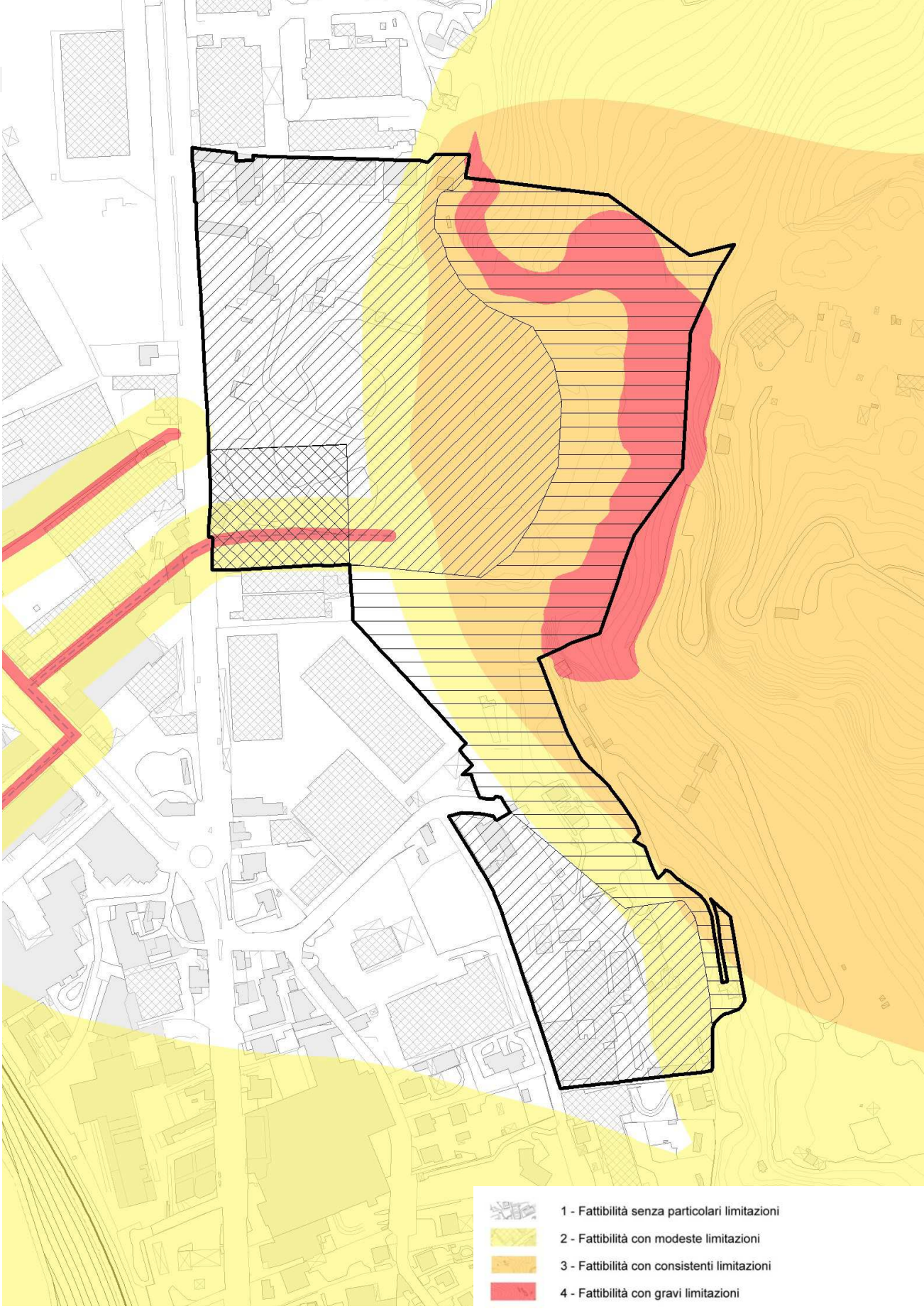
atu 08 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:3000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere MAGGIANICO con accesso da VIA VALSUGANA e VIA ALLE FORNACI.
Situazione attuale:
Area urbana con presenza di impianti produttivi in attività, dismessi o sottoutilizzati in prossimità di aree di cava (Fratelli Bregaglio snc, Unicalce spa, Dolomite Colombo spa e Fassa spa).
Destinazione prevista:
UMI1 – Recupero ambientale e messa in sicurezza fronte di cava (VET), inserimento di attrezzature pubbliche e parcheggi su via Valsugana in stretto rapporto funzionale con adiacente ATU 7 (SERVIZIO) ed inserimento di nuove attività non strettamente produttive (SC).
UMI1 con accesso da VIA VALSUGANA
UMI2 – Demolizione e ricostruzione di nuove strutture a vocazione prevalentemente produttiva (SC) e riqualificazione via Alle Fornaci parte alta con allargamento sede stradale e nuova connessione con via Sant'Antonio.
UMI2 con accesso da VIA ALLE FORNACI

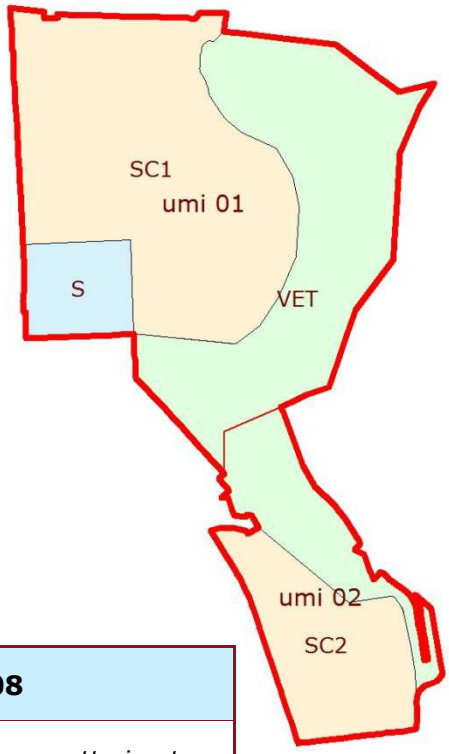
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Valsugana, via Alle Fornaci).
Nell'ambito della riqualificazione dell'asse stradale di via Alle Fornaci ed in particolare per il nuovo collegamento con via Sant'Antonio dovranno essere verificati i sottoservizi presenti e adeguati ove necessario.
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su via Alle Fornaci parte bassa insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS avente diametro DN 200 (Allacciamento Unicalce) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta.



atu 08 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:3000

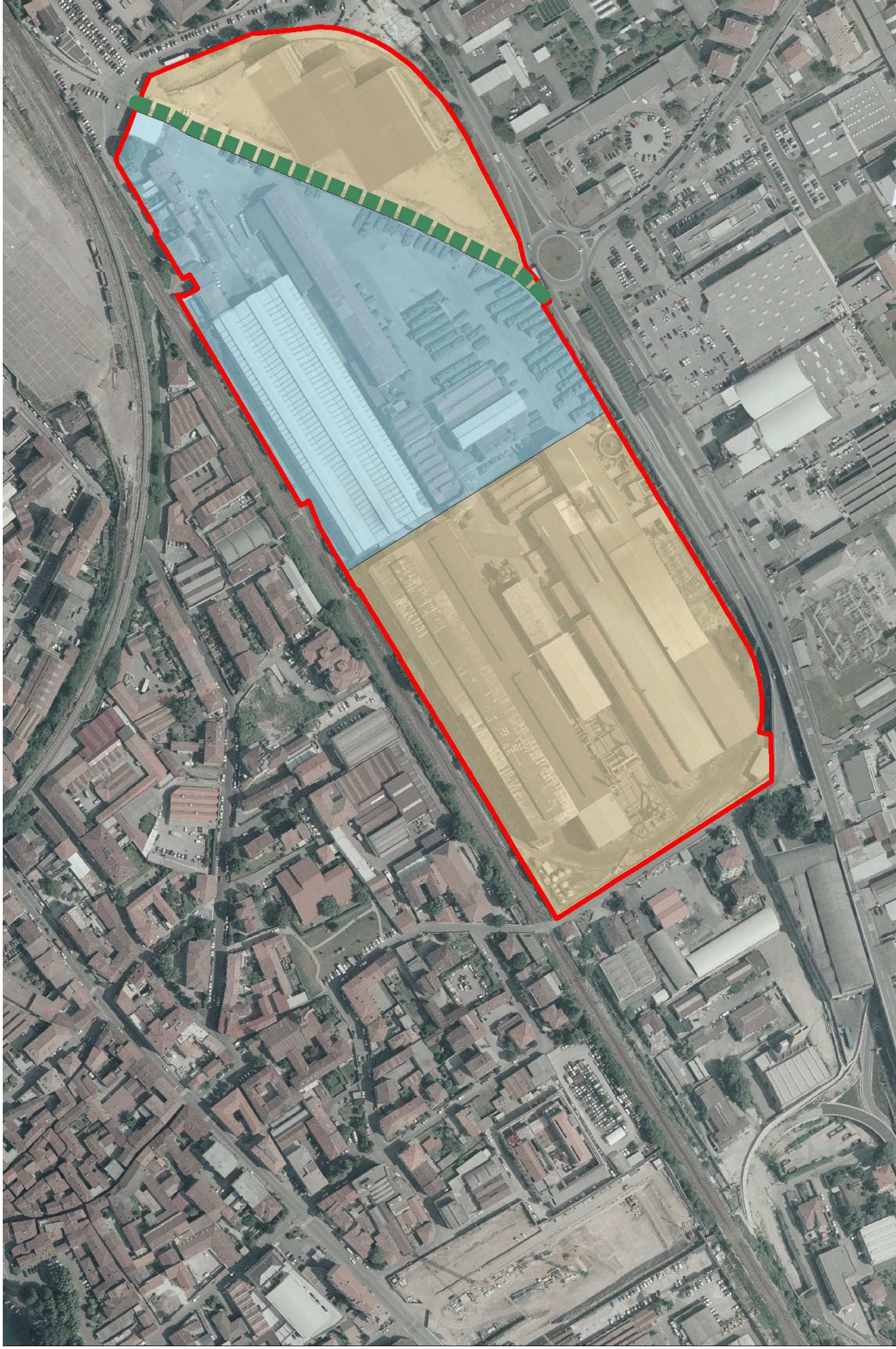
SDATU



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 08	
ST	**mq 118.178** *(di cui mq 15.051 in aree caratterizzate da particolari condizioni geo-morfologiche, classe IV)*
SU preassegnata	**mq 58.930**
SC	**mq 63.054**
RC	**70 % della SC**
VET	**mq 48.104**
H	**mt 20**
S individuati obbligatori	**mq 7.020**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U4 (min 80%)	
Destinazioni ammesse	
U2- U3.6 - U3.8 (max 5%_*UMI1*)- U4.1 - U.5	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S2.3-S2.4-S2.5-S3-S8-S9-S10.1-S10.2--S11-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-S12.7-S12.8	

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 08 - UMI1	
ST	**mq 90.153** *(di cui mq 15.051 in aree caratterizzate da particolari condizioni geo-morfologiche, classe IV)*
SU preassegnata	**mq 42.380**
SC	**mq 46.373**
RC	**70 % della SC**
VET	**mq 36.760**
H	**mt 20**
S individuati obbligatori	**mq 7.020**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U4 (min 80%)	
Destinazioni ammesse	
U2- U3.6 - U3.8 (max 5%)- U4.1 - U.5	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S2.3-S2.4-S2.5-S3-S8-S9-S10.1-S10.2-S11-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-S12.7-S12.8	

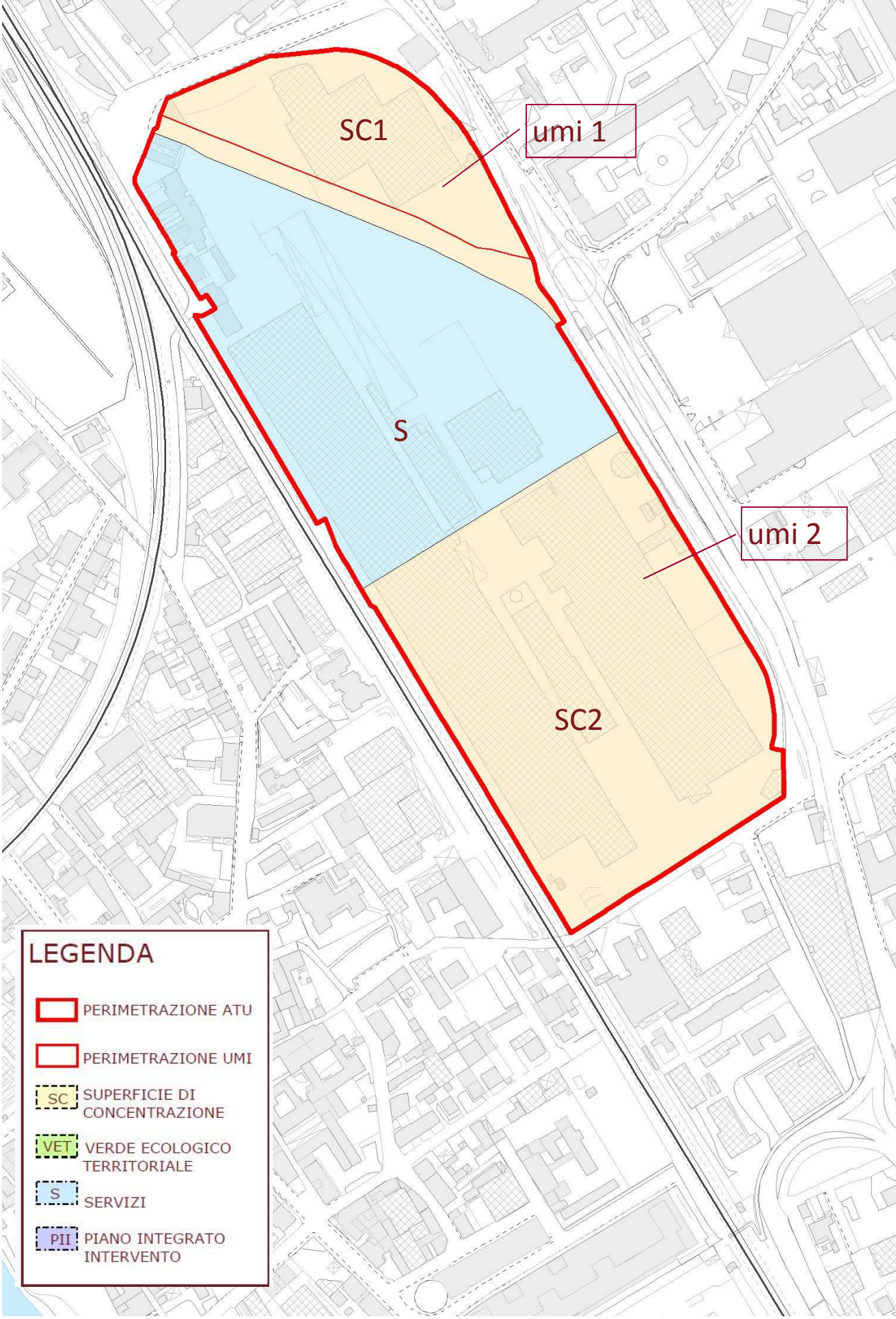
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 08 - UMI2	
ST	**mq 28.025**
SU preassegnata	**mq 16.550**
SC	**mq 16.681**
RC	**70 % della SC**
VET	**mq 11.344**
H	**mt 20**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U4 (min 80%)	
Destinazioni ammesse	
U2 - U3.6	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S2.3-S2.4-S2.5-S3-S8-S9-S10.1-S10.2-S11-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-S12.7-S12.8	



atu 09 - ORTOFOTO - 1:3000

atu nove

ARLENICO



atu 09 –

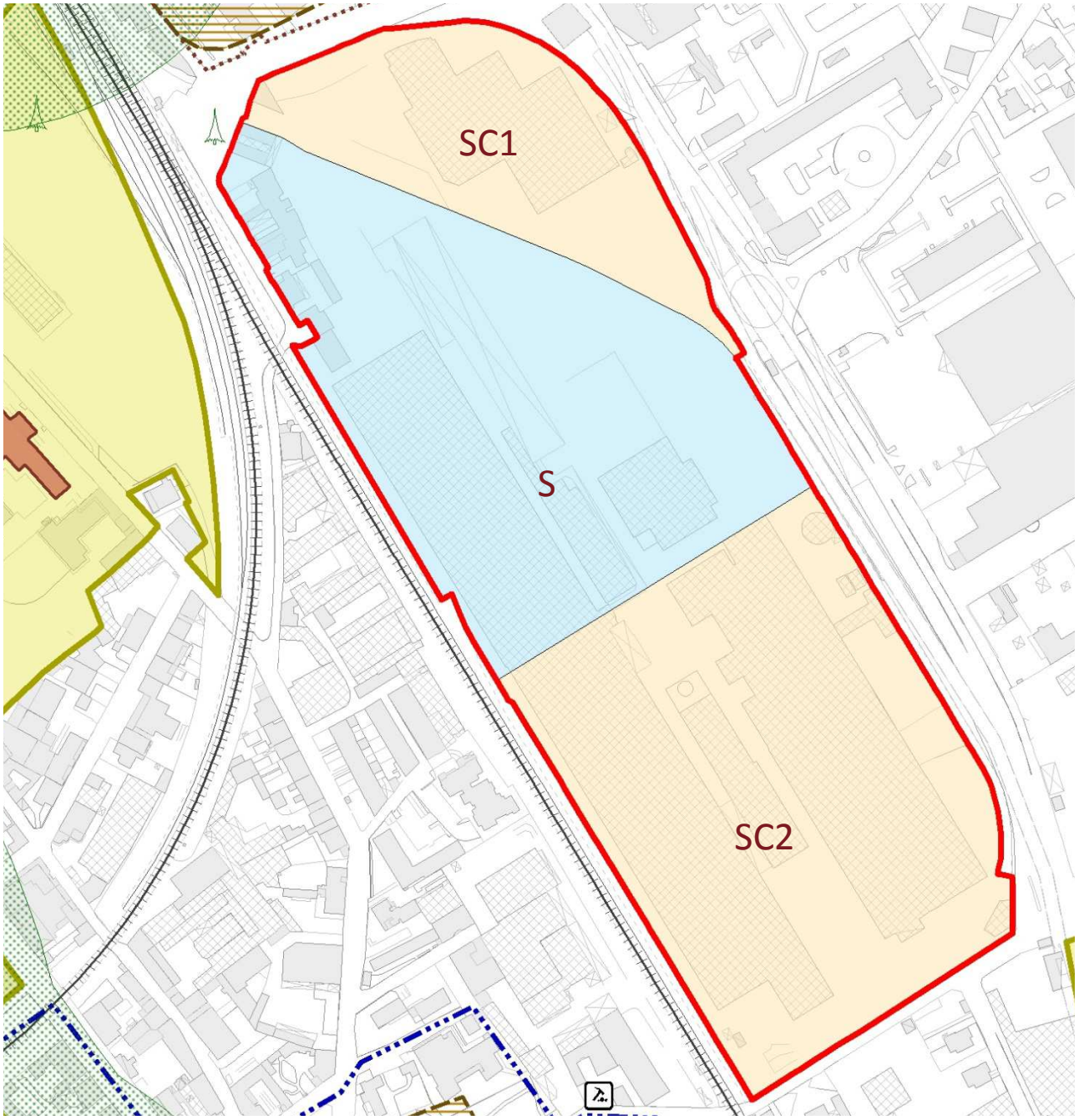
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:3000

atu nove: ARLENICO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato nelle immediate vicinanze del centro storico, ed è attualmente occupato dal complesso industriale del Caleotto sviluppatosi in prossimità del sedime ferroviario e adiacente all'area denominata "Ex- Piccola Velocità". Pur attualmente in attività, è parte di un sistema più articolato di aree dismesse o sottoutilizzate, che connotano fortemente il territorio lecchese.

Questo sistema di vuoti urbani, infatti, progressivamente formatosi in seguito al processo di crisi industriale che ha interessato non solo Lecco, rappresenta un'opportunità per riqualificare il tessuto urbano, ridando significato all'identità fisica e relazionale dello spazio costruito. In particolare, quest'ambito rappresenta per la città di Lecco un'ampia porzione di territorio all'interno dell'urbanizzato, localizzato in una zona di particolare interesse non solo in quanto adiacente al centro, ma perché in prossimità anche del nucleo storico di Pescarenico e di alcuni fra i maggiori Istituti scolastici lecchesi. La sua posizione, inoltre, risulta strategica rispetto alle nuove direttrici di sviluppo urbanistico e viabilistico della città (attraversamento, previsioni di Ambiti di Trasformazione, Centro Meridiana, etc.). Morfologicamente è caratterizzata da una accentuata frammistione di spazi urbani: a parti progettate si avvicendano parti cresciute per accumulazione "spontanea" e stratificazioni successive; a luoghi della residenza si approssimano in maniera caotica luoghi della produzione; ad edilizia recente si accosta edilizia della memoria storica. Per quanto concerne le caratteristiche specifiche delle immediate vicinanze del lotto, si riscontra innanzi tutto, che a Ovest l'area è delimitata dalla barriera ferroviaria mentre a Est il limite è costituito dalla Via Fiandra. Questi elementi, rappresentano attualmente una consistente barriera allo sviluppo del lotto, in quanto non vi sono punti di attraversamento intermedi. Oltre la ferrovia si colloca l'area "Ex Piccola velocità" e il complesso dell'ex ospedale, costituito da una serie di edifici a padiglione, che ospita la nuova sede del Politecnico, comparto oggetto di recupero urbanistico e funzionale per l'insediamento del nuovo Polo universitario del Politecnico di Milano per le Province di Lecco e Sondrio. L'intervento parte dal presupposto che l'area offra una straordinaria occasione progettuale per lo sviluppo futuro della città soprattutto in virtù della sua vicinanza ai maggiori poli scolastici della città e alla Villa Manzoni depositaria di un portato storico di fondamentale rilevanza per la cultura urbana locale. Il Documento di Piano propone un intervento in grado di innescare dinamiche produttivo-imprenditoriali-di ricerca che possano consentire di creare un brano di città che funzioni e che sia in grado di autosostenersi per il futuro da un punto di vista funzionale, mediante la realizzazione di un Polo scientifico altri soggetti interessati, orientato prevalentemente alla produzione e alla ricerca scientifica.Sino alla definizione ed approvazione del PA vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi che garantiscano il mantenimento degli impianti esistenti ed ampliamenti funzionali necessari per la permanenza delle attività produttive.



atu 09 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:3000

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

Contratto di Recupero Produttivo (L.R. 14.3.2003 n. 2)

Accordo di Programma.

I parametri, destinazioni, funzioni e obblighi delle singole Umi devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate qualora la trasformazione avvenga per stralci funzionali.

Preliminare alla realizzazione delle singole UMI è fatto obbligo della predisposizione di un progetto planivolumetrico unitario, delle aree interessate dall'Ambito di trasformazione urbano.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Unitarie, Articolate.

Gli allineamenti di progetto dovranno essere attentamente individuati in relazione alla necessità di qualificare e riordinare un ambito centrale, multifunzionale e caratterizzato da edifici esistenti disomogenei.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Poichè l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effetuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi dovranno essere analizzati secondo quanto stabilito dal DPR 459/98 e smi . Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza. Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Sono previste per tale ambito destinazioni a produttivo e terziario. Poiché l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo ad uso potabile, si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. Dovrà essere effettuata un'indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda. Per le destinazioni a area parco e polo scientifico e tecnologico si evidenzia che l'area ricade sia nella fascia di

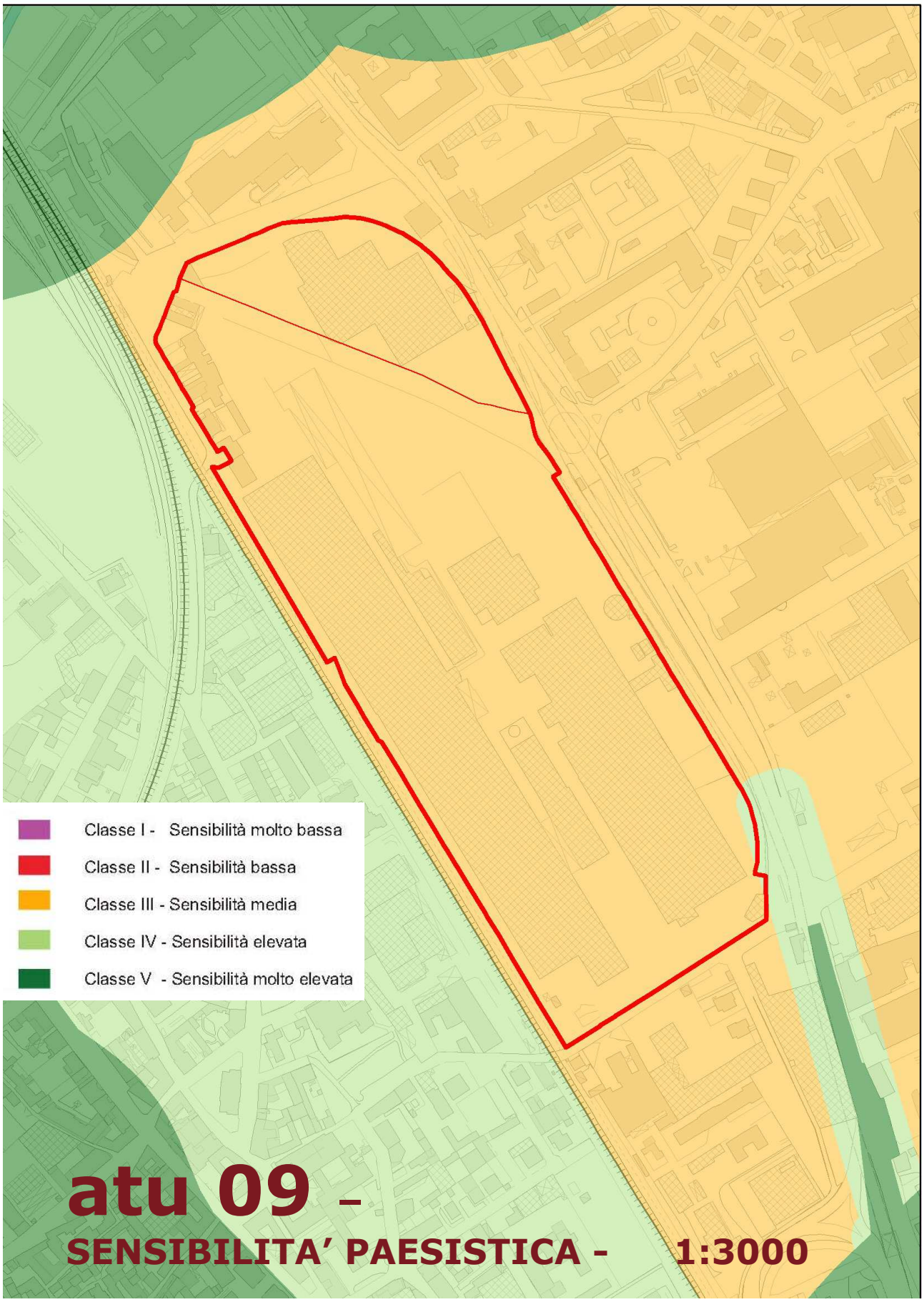
pertinenza acustica della FFSS sia della strada di via Fiandra. Dovranno essere previsti sia la redazione degli impatti acustici sia del clima acustico attraverso i quali potranno essere evidenziate necessità di adottare interventi di mitigazione acustica anche strutturali. Si rileva in prossimità dell'ambito la presenza di una sotto stazione elettrica e pertanto dovranno essere osservate le indicazioni riportate nel presente parere per la verifica del rispetto della normativa in materia di campi elettromagnetici. L' ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto diantenne per radio/televisione e telefonia mobile. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti facendo riferimento alle verifiche di cui all'aggiornamento degli articoli delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritti. L' ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e subordinatamente in parte in classe 1. Si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Si rileva favorevolmente che nel Rapporto Ambientale viene previsto quale ulteriore indicazione per la realizzazione degli interventi relativi alle aree produttive, sia nuove sia esistenti, l'orientamento verso APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) per il quale si richiama l'articolo 25 del documento denominato NATCM atto costituente il P.G.T..

UMI 1: Per la realizzazione della UMI2 è previsto un Piano attuativo comunale. Il Piano conferma l'attuale destinazione produttiva o in alternativa, in caso di attuazione della trasformazione dell'UMI 2 per la realizzazione del Polo scientifico e tecnologico, la possibilità di edificare strutture connesse alle attività del Polo nei limiti quantitativi previsti dalla scheda mediante la partecipazione all'accordo complessivo previsto per l'UMI 2.

UMI 2: Per la realizzazione della UMI2 è previsto un Piano attuativo comunale o in alternativa il Contratto di Recupero Produttivo (L.R. 14.3.2003 n. 2), o specifico Accordo di Programma. Il progetto prevede la conferma dell'attuale destinazione anche attraverso una complessa operazione di trasformazione degli edifici esistenti, in un quadro di possibili scenari futuri alternativi.

Sono previste per tale ambito destinazioni a produttivo e terziario. Poiché l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo ad uso potabile, si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. Dovrà essere effettuata un'indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda. Per le destinazioni a area parco e polo scientifico e tecnologico si evidenzia che l'area ricade sia nella fascia di pertinenza acustica della FFSS sia della strada di via Fiandra. Dovranno essere previsti sia la redazione degli impatti acustici sia del clima acustico attraverso i quali potranno essere evidenziate necessità di adottare interventi di mitigazione acustica anche strutturali. Si rileva in prossimità dell'ambito la presenza di una sotto stazione elettrica e pertanto dovranno essere osservate le indicazioni riportate nel presente parere per la verifica del rispetto della normativa in materia di campi elettromagnetici. L' ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto diantenne per radio/televisione e telefonia mobile. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti facendo riferimento alle verifiche di cui all'aggiornamento degli articoli delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritti. L' ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e subordinatamente in parte in classe 1. Si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Si rileva favorevolmente che nel Rapporto Ambientale viene previsto quale ulteriore indicazione per la realizzazione degli interventi relativi alle aree produttive, sia nuove sia

esistenti, l'orientamento verso APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) per il quale si richiama l'articolo 25 del documento denominato NATCM atto costituente il P.G.T..

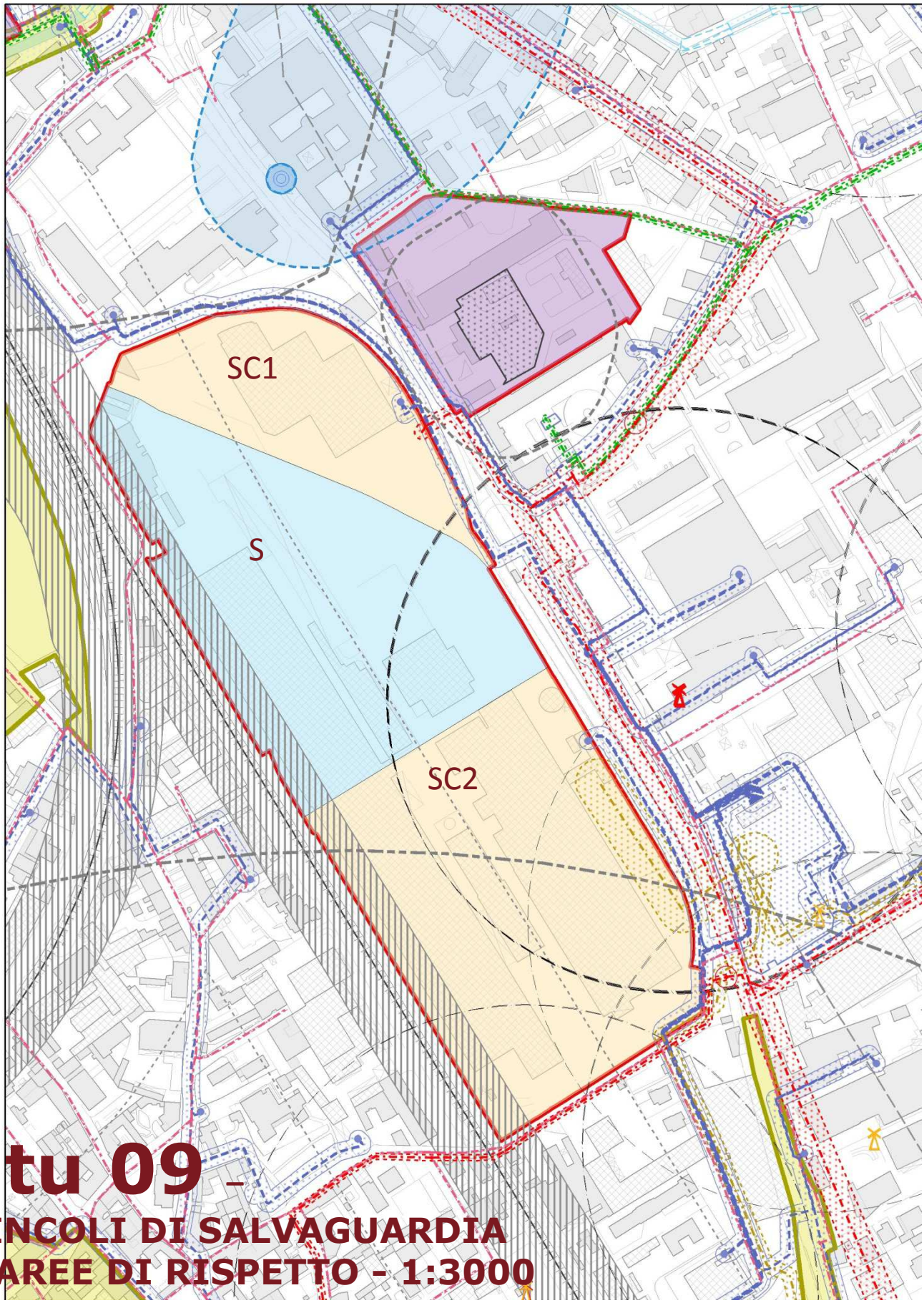


In caso di dismissione, aderendo agli obiettivi previsti dal presente documento, il DdP prevede la ridefinizione urbanistica ed edilizia con la demolizione (anche parziale) e la ricostruzione degli attuali manufatti incongrui, la realizzazione di tutte le strutture connesse alle attività del Polo scientifico e tecnologico e delle funzioni di servizio a queste attività collegate (show room, mensa, biblioteca specialistica accessibile, etc.), facendosi carico inoltre di:

- realizzare un grande bosco urbano e territoriale a destinazione pubblica che possa qualificarsi come caposaldo di un sistema di spazi verdi per le attività legate al tempo libero. Il parco, caratterizzato da un ampia fascia boscata, deve configurarsi come una nicchia ecologica e di biodiversità all'interno della struttura urbana, oltre a costituire un importante spazio pubblico che mitiga il rapporto tra la struttura del Polo scientifico e l'attigua struttura universitaria;
- garantire una adeguata dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- garantire il superamento fisico e morfologico della cesura urbana dovuta al fascio dei binari ferroviari per consentire la connessione con le strutture previste sull'area dell' "Ex Piccola Velocità" e più in generale con l'Università;
- creare un collegamento viario tra la Via Fiandra e la Via Badoni;
- consentire l'ampliamento della Via Fiandra al fine di un incremento di capacità e del ridisegno del fronte Ovest.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- mantenere ed implementare nuove attività produttive innovative sul territorio, anche tramite accordi di sviluppo ed incubatori d'impresa;
- sviluppare lo schema di accesso all'area dalle Vie Fiandra, Badoni, Fra' Galdino, al fine di ridurre l'impatto veicolare sulla rete esistente. (In Via Fiandra l'accesso è consentito dall'intersezione a rotatoria di Via Besonda);
- predisporre la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente e realizzare le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi, al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento;
- realizzare opere di fasce di vegetazione arborea/arbustiva densa atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilita' esistente;
- realizzare strutture a basso impatto ambientale, edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi nel sottosuolo;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza;
- realizzare interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).



atu 09 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:3000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere CALEOTTO con accesso da VIA FIANDRA, VIA BADONI, VIA FRA' GALDINO e VIA ARLENICO.

Situazione attuale: Complesso industriale "Caleotto" con presenza di impianti produttivi in attività, dismessi o sottoutilizzati in prossimità del sedime ferroviario e dell'area denominata "Ex – Piccola Velocità"

Destinazione prevista: UMI1 – Destinazione produttiva o in alternativa, in caso di attuazione dell'UMI2, inserimento di strutture connesse alle attività del previsto Polo Scientifico e Tecnologico (accesso da VIA BADONI – VIA FIANDRA).

UMI2 – Ridefinizione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione per inserimento di nuove strutture (Polo Scientifico e Tecnologico, ecc…) e servizi annessi (parcheggi , viabilità interna e di connessione) e formazione di nuovo bosco urbano e territoriale a destinazione pubblica (accesso da VIA ARLENICO- VIA FIANDRA – VIA FRA' GALDINO e nuova viabilità di connessione).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Fiandra, via Badoni, via Arlenico, via Frà Galdino parte alta). Nell'ambito della realizzazione dell'asse stradale di connessione con l'area "ex – Piccola Velocità" e della viabilità interna al comparto con ingresso dalla rotonda di via Fiandra – via Besonda, dovranno essere realizzati e/o adeguati i sottoservizi, ove presenti.

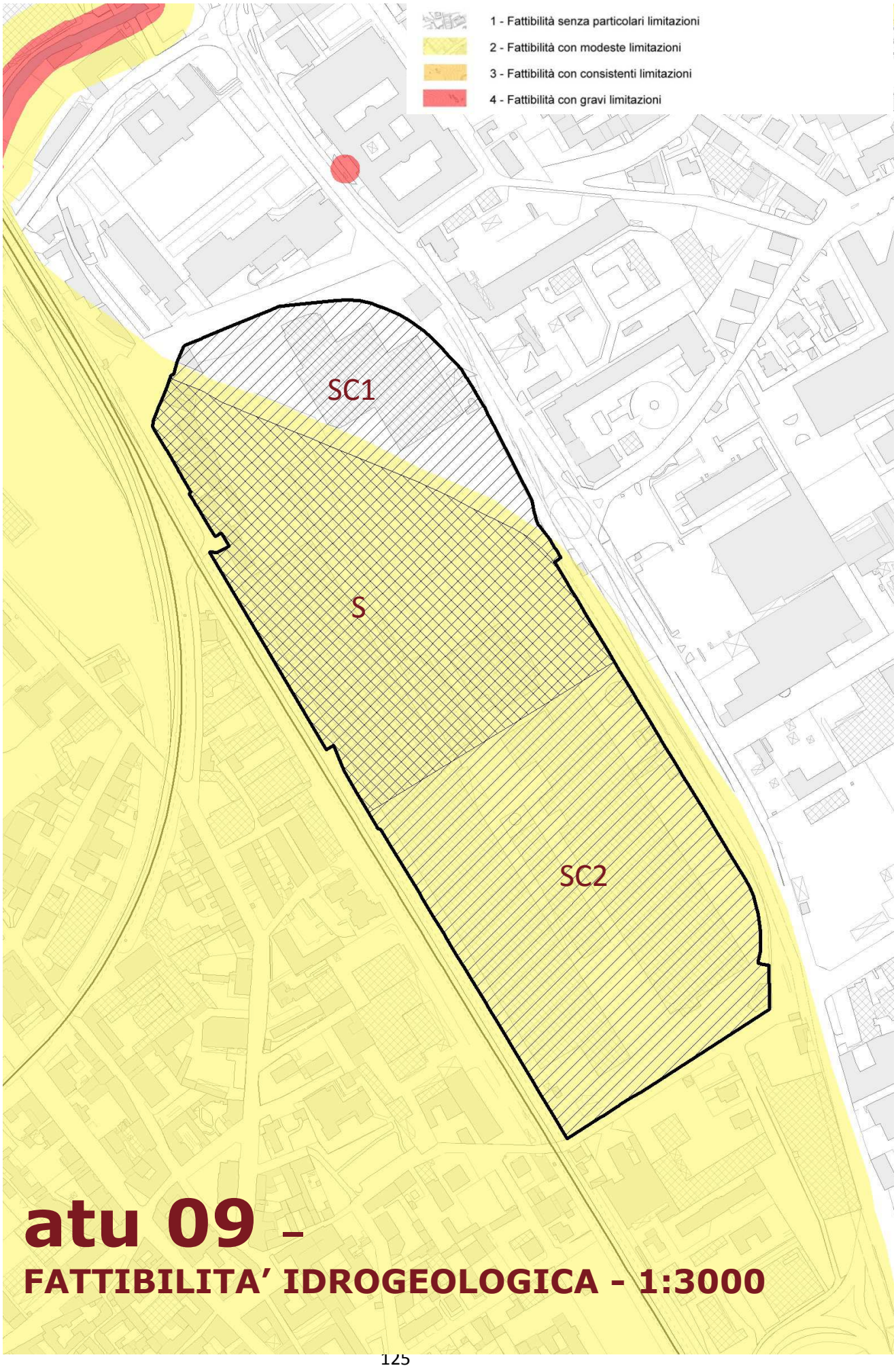
L'ambito ricade in parte in fascia di rispetto (D.Lgs. 152/2006) del pozzo pubblico denominato "Pozzo Marconi" sito in via Marconi, in prossimità del comparto UMI1.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto insistono tratti di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA:

- in via Frà Galdino avente diametro DN 100 (Derivazione via Frà Galdino) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta,
- in via Fiandra avente diametro DN 150 (Allacciamento Lucchini Siderurgica) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta.

Nel rispetto delle esigenze di pianificazione territoriale il progetto di infrastrutturazione andrà predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di allacciamento al punto di erogazione più idoneo.

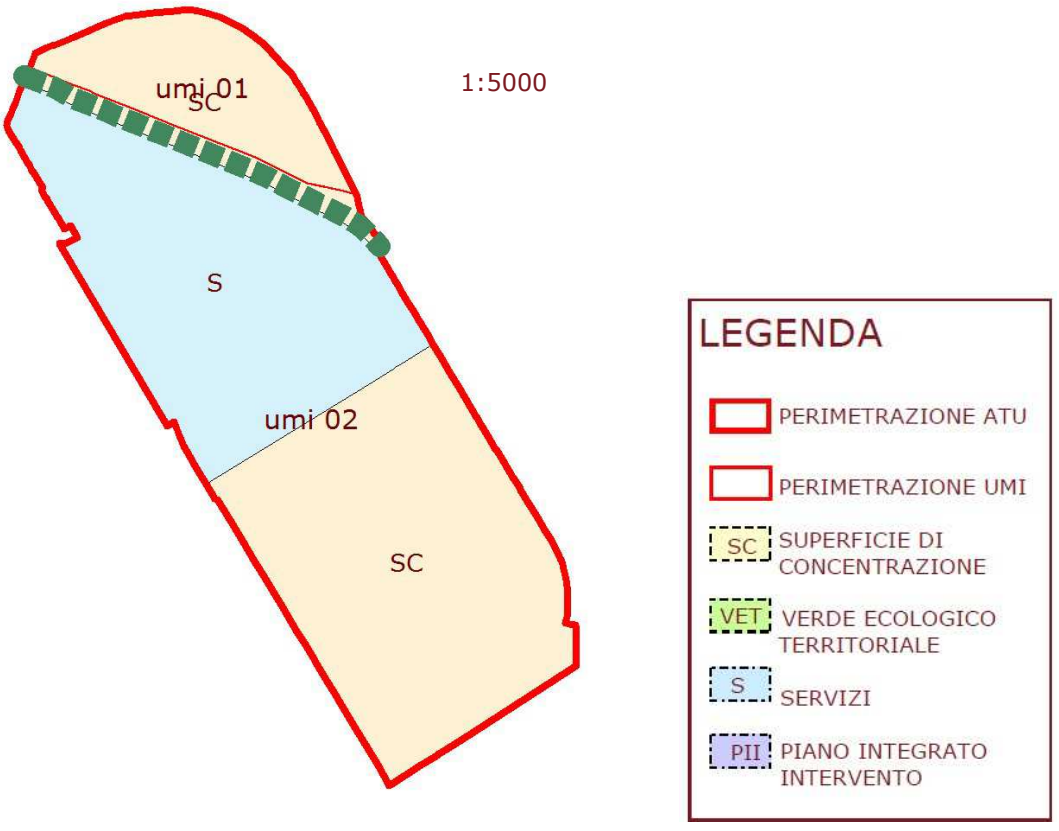
Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale della zona posta a valle dell'Ambito con separazione delle reti di fognatura mista comunale di via Ghislanzoni, via Como, via Previati parte bassa e tratto finale di via Corti con innesto delle acque reflue nella rete di fognatura mista di Corso Martiri della Liberazione e delle acque meteoriche non contaminate nella tombinatura di via Corti con terminale di rete n. 96 con scarico in Fiume Adda.



atu 09 –

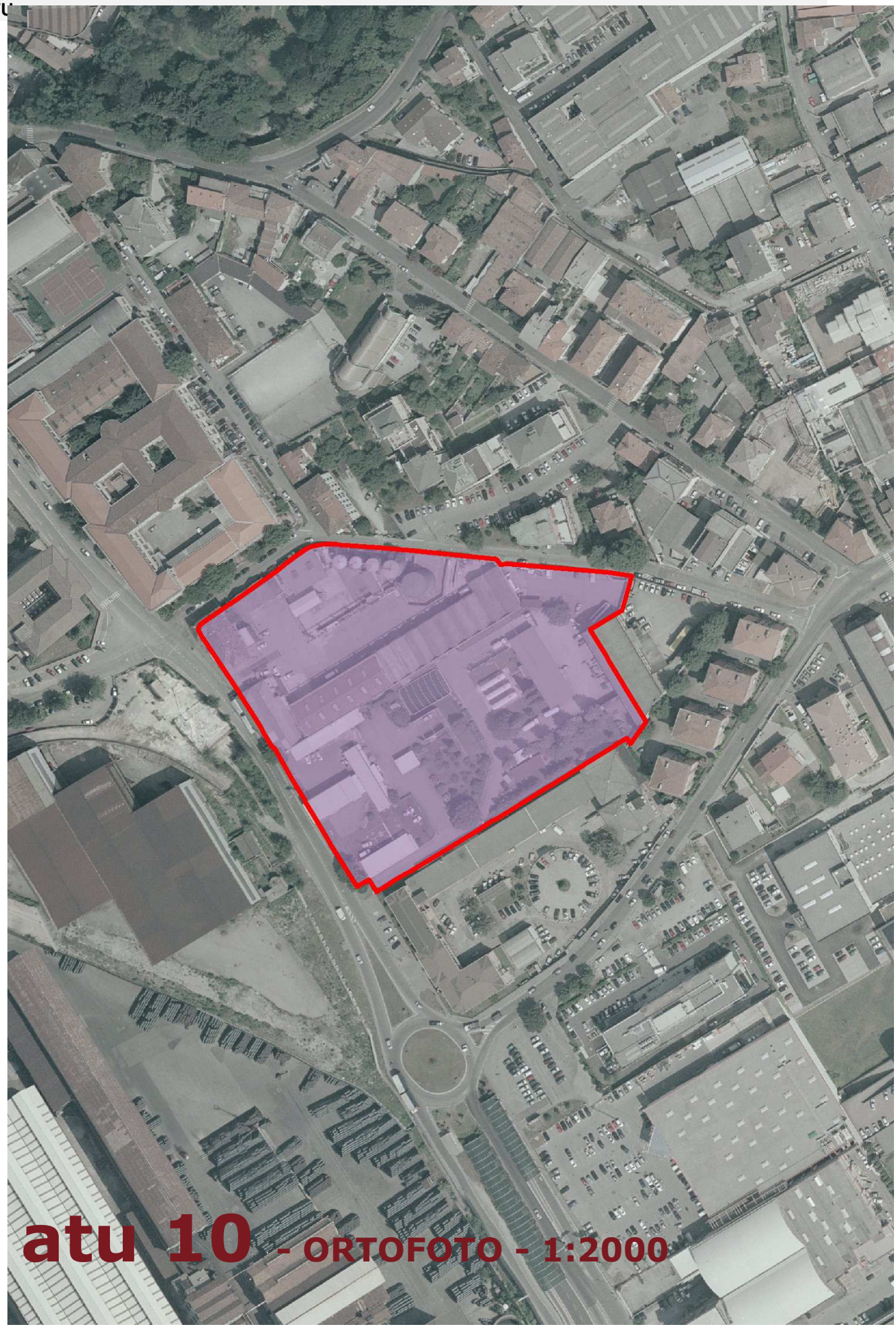
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:3000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 09	
ST	**mq 112.254**
SU preassegnata	mq pari all'esistente alla data di adozione del PGT (UMI 1)+ 58.447 (UMI 2)
SC	**mq 68.082**
RC	**70% della SC**
H	mt esistente (UMI 1) + 20 (UMI 2)
S individuati obbligatori	**mq 44.172 (UMI 2)**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U4 (min 80%)	
Destinazioni ammesse	
U2 – U6.1 – U6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5.3-S8-S9-S10.1-S10.3-S10.4-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	



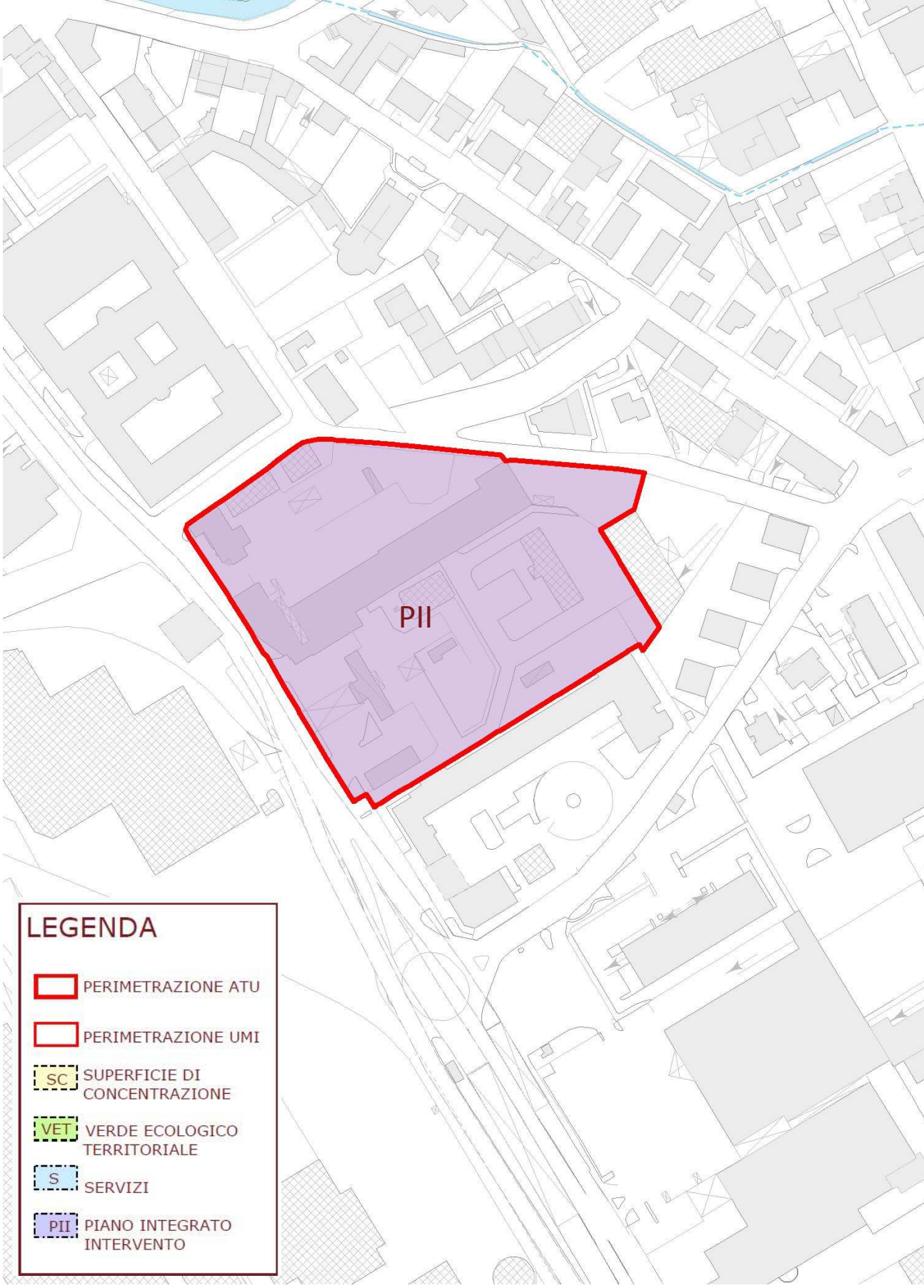
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 09 - UMI1	
ST	**mq 14.842**
SU preassegnata	mq pari all'esistente alla data di adozione del PGT
SC	**mq 14.842**
RC	**mq 70% della ST**
SD	**mq 30% della ST**
H	mt esistente
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U4 (min 80%)	
Destinazioni ammesse	
U2 – U6.1 – U6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5.3-S8-S9-S10.1-S10.3-S10.4-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 09 - UMI2	
ST	**mq 97.412**
SU preassegnata	**mq 58.447**
SC	**mq 53.240**
RC	**70% della SC**
SD	**30% della SC**
H	**mt 20**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U4 (min 80%)	
Destinazioni ammesse	
U2 – U6.1 – U6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5.3-S8-S9-S10.1-S10.3-S10.4-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	


atu 10 - ORTOFOTO - 1:2000

atu dieci

VIA FIANDRA



atu 10 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu dieci: VIA FIANDRA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

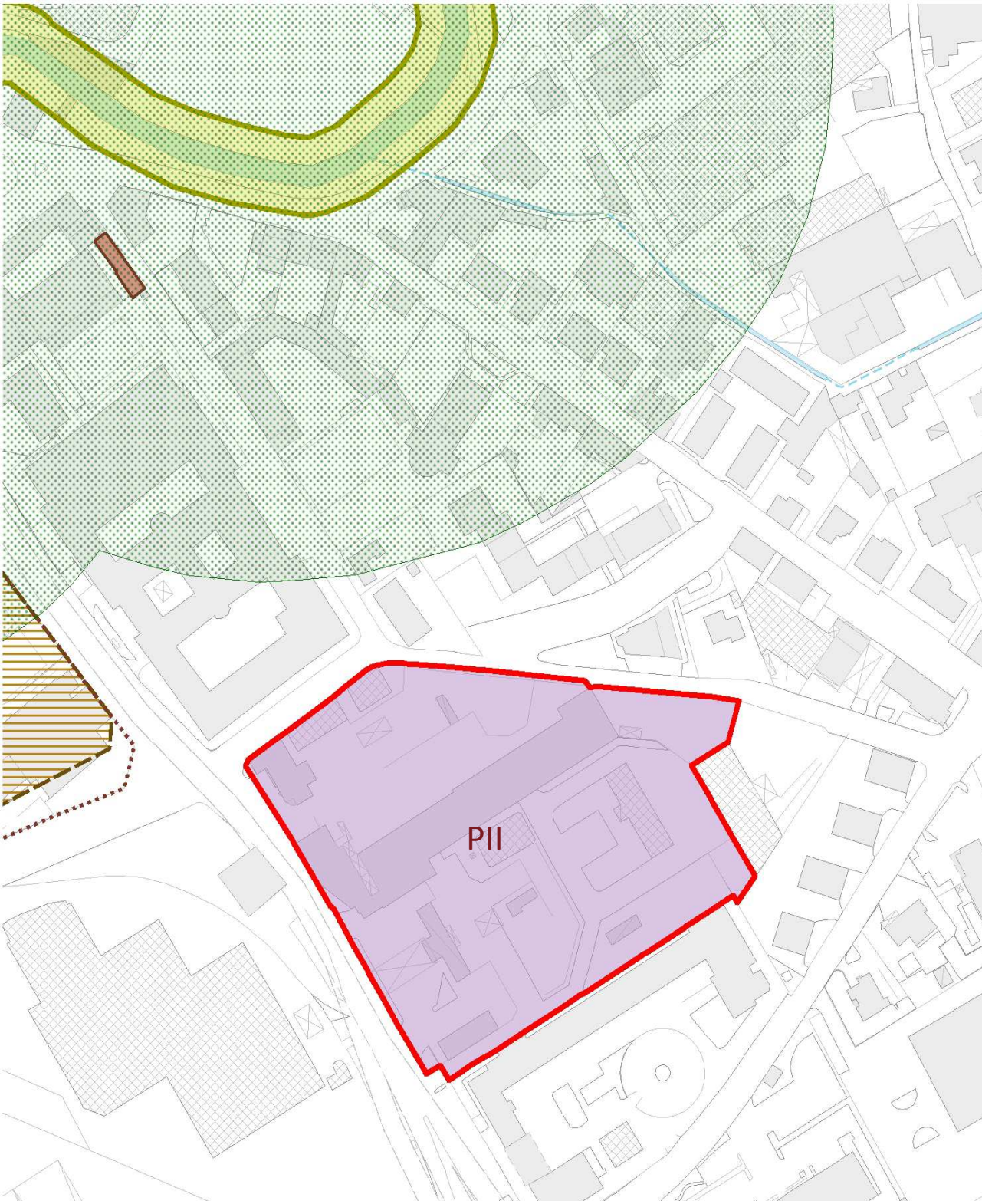
L'ambito è localizzato all'interno di un comparto particolarmente strategico - Polo Caleotto Arlenico - attualmente adibito a stoccaggio e distribuzione di carburanti, dotato di elevata accessibilità ed in prossimità delle strutture scolastiche di secondo grado. L'ambito è caratterizzato da rilevanti opportunità insediative per polarità significative, anche a livello sovracomunale. Adiacente all'area sono presenti tessuti a carattere prevalentemente residenziale con densità medio-alte, con tipologie diverse e disomogenee che disegnano una maglia urbana dai caratteri irregolari e disarticolati.

L'intervento è previsto obbligatoriamente con procedura di PII, e prevede la potenziale rivisitazione urbanistica complessiva dell'area al fine di cogliere i cambiamenti e le potenzialità innovative in atto nel contesto urbano, prevedendo anche l'individuazione di servizi attrattivi anche a carattere sovracomunale: sede e strutture di supporto all'istruzione (palestra, laboratori di ricerca, attività culturali, etc.), ovvero di un parcheggio (sempre di carattere pubblico o convenzionato) accanto al possibile insediamento di strutture commerciali, terziario e residenza. La pluralità di funzioni e destinazioni, ovvero anche l'insediamento di standard specifici come sopra menzionati configurano l'ambito per la procedura negoziale di PII. Si annota infatti l'esistente limitrofo polo scolastico-culturale facente parte del sistema delle scuole superiori di secondo grado, della Villa Manzoni e del polo universitario, tutti elementi costituenti un peculiare polo strategico nel tessuto cittadino. Le nuove strutture dovranno tendere ad una progettazione di alta qualità formale, con particolare attenzione al fronte architettonico ubicato lungo la Via Fiandra. La collocazione di nuove strutture deve tenere conto dei tessuti residenziali limitrofi, per cui l'inserimento deve prevedere attrezzature di mitigazione quali alberature ed altre opere più strettamente connesse alle emergenze del sistema infrastrutturale.

La modalità di trasformazione ed il relativo progetto di intervento deve raccogliere le potenzialità dell'area attraverso un corretto dimensionamento ed allocazione delle varie destinazioni coniugando i rapporti pubblici privati. All'interno delle destinazioni ammissibili sono indicate una pluralità di funzioni (commerciale, terziario, residenza) che risultano potenzialmente insediabili a fronte della risoluzione contestuale di una serie di criticità esistenti (ambientali ed insediative, oltre al rafforzamento del polo scolastico-culturale, delle strutture legate ad attività sportive, laboratori, spazi culturali, etc.. L'intervento deve prevedere un parcheggio, opere infrastrutturali (es. allargamento e riqualificazione di Via Rivolta) e ambientali atte a migliorare l'inserimento rispetto anche ai tessuti residenziali limitrofi peraltro privi di una ordinata maglia urbana dettata dalle morfo-tipologie presenti.

Si annota che nell'ambito sono presenti ed attive aziende con attività soggette a specifiche limitazioni ed obblighi di cui all'apposito elaborato RIR.

Sino alla definizione ed approvazione del PII vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi necessari al mantenimento degli impianti esistenti ed eventuali ampliamenti funzionali fino alla permanenza delle attività produttive.



atu 10 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici articolati ed unitari.

Gli allineamenti di progetto dovranno essere attentamente individuati in relazione alla necessità di qualificare e riordinare un ambito centrale, multifunzionale e caratterizzato da edifici esistenti disomogenei. Dovrà comunque essere accuratamente progettato l'affaccio verso via Fiandra, di qualità formale e funzionale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

La modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione urbana è prevista obbligatoriamente tramite PII, ovvero attraverso procedura negoziale di rapporto misto pubblico privato, volta a consentire l'insediamento di progetto tramite una corretta valutazione e individuazione delle dotazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, oltre alla definizione contestuale sia degli standard che degli standard qualitativi, tipici del PII.

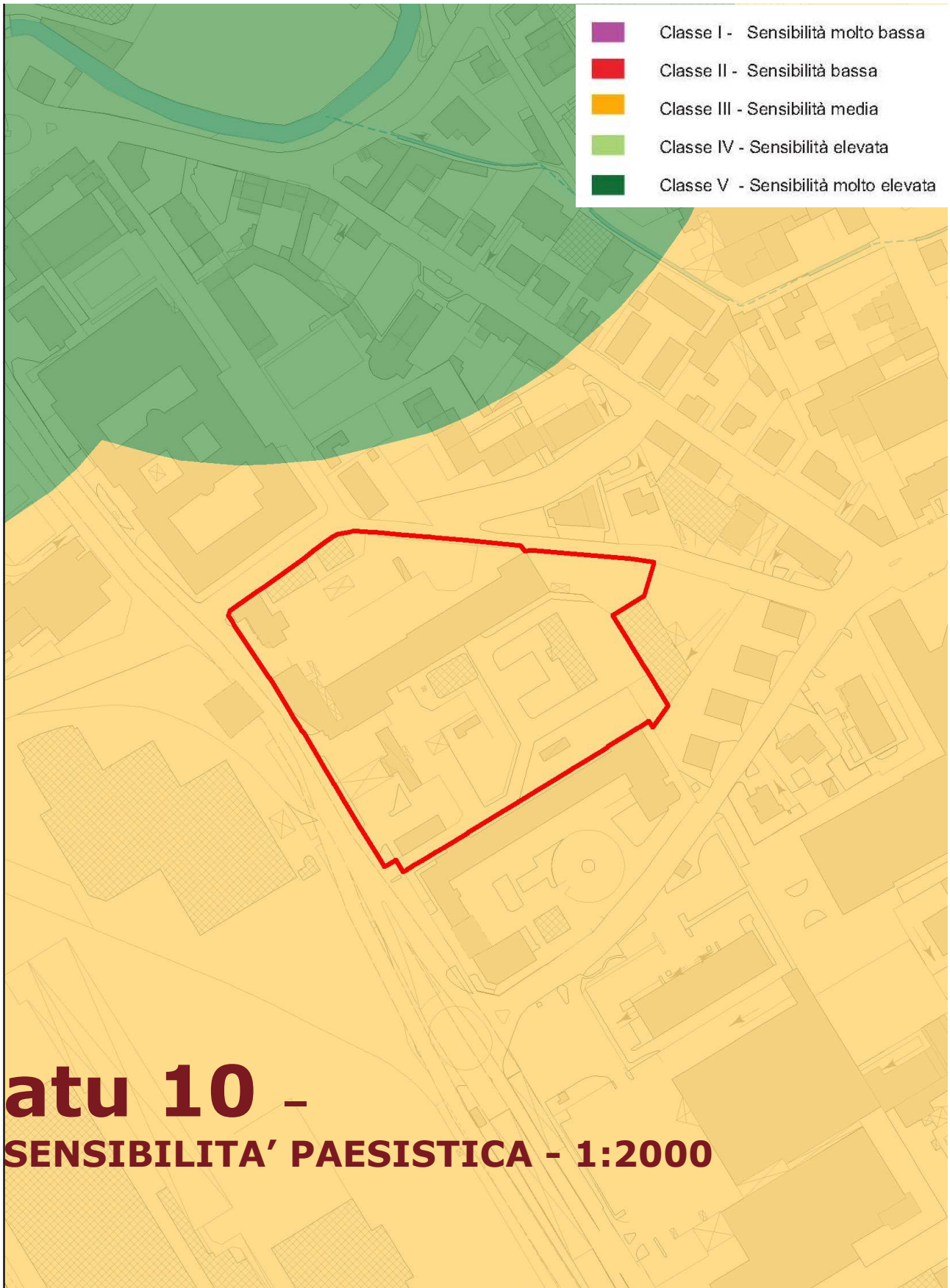
Nelle opere di urbanizzazione e nella definizione degli standard qualitativi sono da annoverarsi interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano. In considerazione della fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006. All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza, nonchè la presenza di linee ad alta tensione. Dovrà essere redatto e valutato uno studio sul clima acustico, tenendo in considerazione sia le destinazioni in progetto che le limitrofe attività, tenuto conto anche della fascia di pertinenza acustica delle FFSS e della strada di via Pergola. Si annota la presenza della cabina primaria di via Fiandra - via Pergola.

L'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del

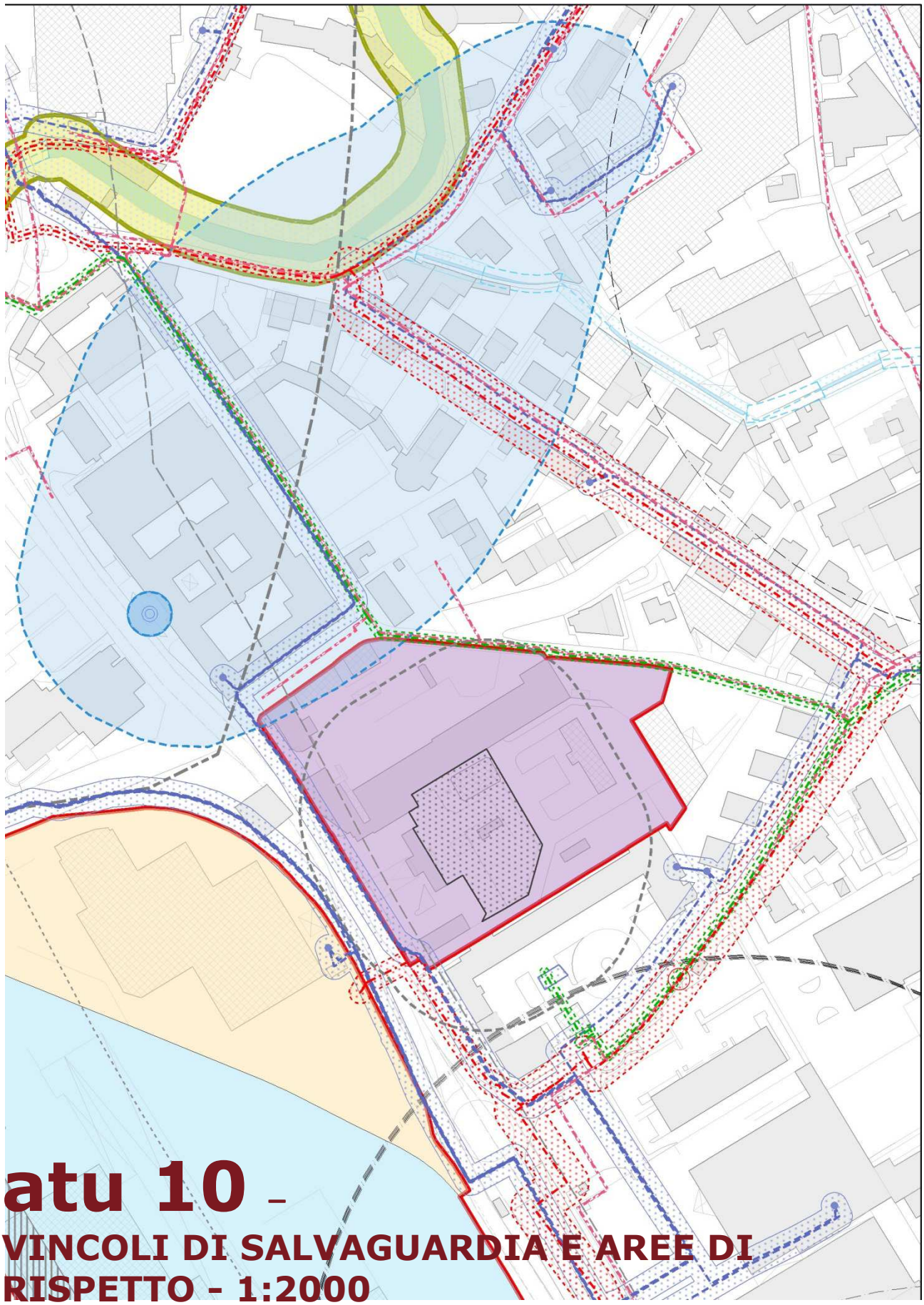
10.04.2003. Considerata l'attuale presenza di attività produttiva oltre che del distributore di carburante, l'area necessita di indagine ambientale preliminare al fine di verificare eventuali contaminazioni del suolo e sottosuolo. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione, affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda.

Considerato che tale ambito prevede anche l'insediamento di strutture di supporto all'istruzione e strutture residenziali si dovrà provvedere alla redazione di una valutazione di clima acustico in quanto l'area ricade nella fascia di pertinenza della strada di via Fiandra.



CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- incrementare i collegamenti e la permeabilità pedonale in riferimento ai servizi pubblici con particolare attenzione all'attrezzatura scolastica;
- individuare servizi attrattivi anche a carattere sovracomunale: sede e strutture di supporto all'istruzione (palestra, laboratori di ricerca, attività culturali, etc.),
- individuare e realizzare un parcheggio (sempre di carattere pubblico o convenzionato);
- allineamento privilegiato lungo l'asse di Via Fiandra;
- rimuovere il distributore di carburante che insiste sulla Via Fiandra;
- porre attenzione alla sistemazione della pavimentazione e dell'arredo urbano della piastra di copertura del parcheggio interrato;
- esperire indagini di tipo ambientale, come previsto dalla normativa vigente, volte a bonificare le aree dall'eventuale inquinamento causato dalle attività produttive preesistenti;
- predisporre la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente nel caso di attività produttive che
- inducono concentrazione temporale dell'attrazione/generazione di traffico veicolare e realizzare le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportare i carichi indotti dall'intervento;
- evitare gli accessi da Via Fiandra e realizzare filari e/o fasce di mitigazione arboree/arbustive lungo il perimetro e intersezioni varie.



atu 10 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

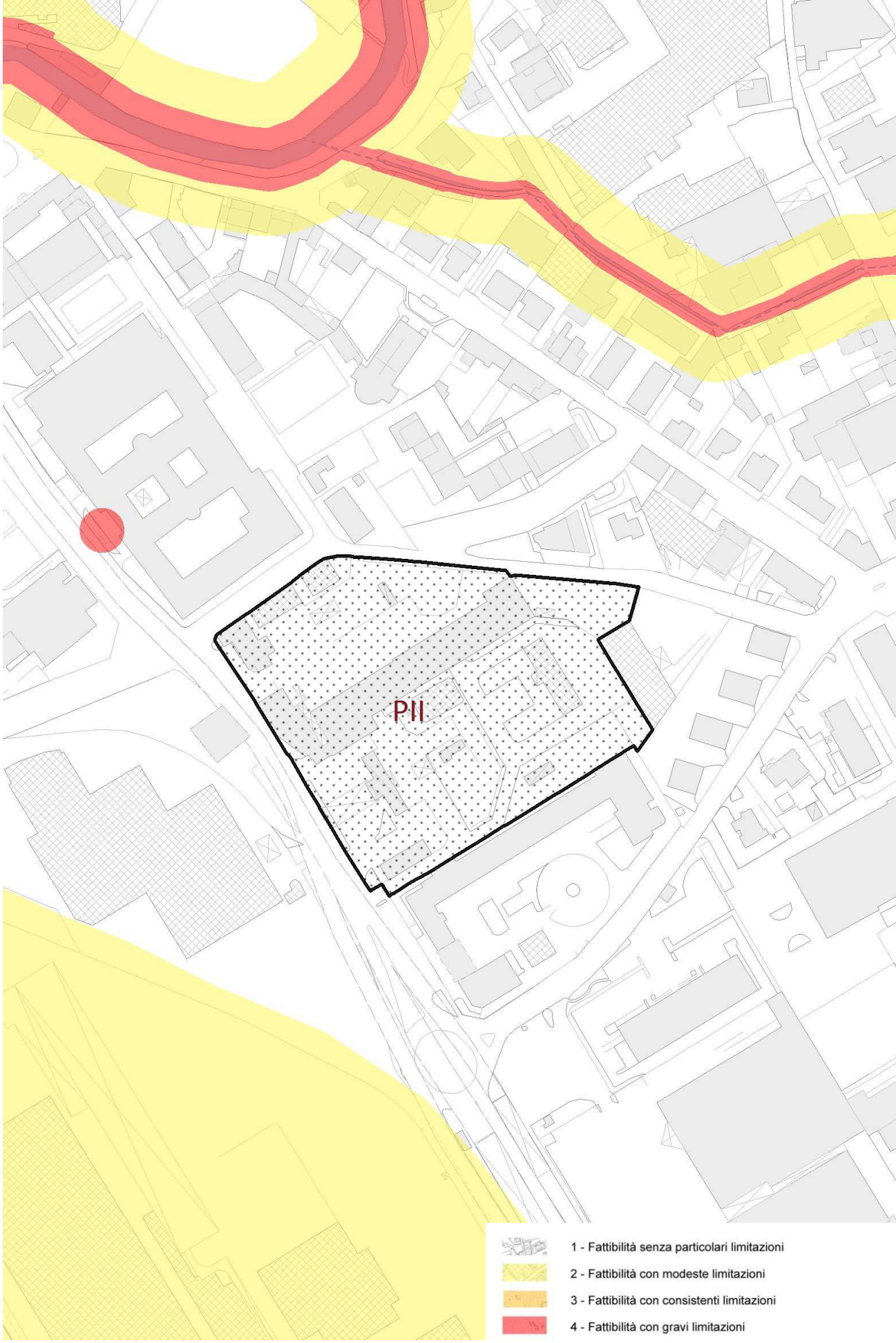
SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

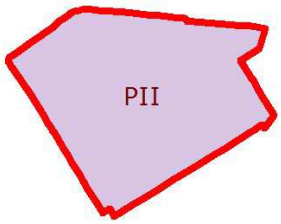
L'ambito è localizzato in quartiere CALEOTTO con accesso da VIA RIVOLTA
Situazione attuale:
Edificato a prevalente vocazione industriale (ditta Petrolcarbo, stoccaggio e distribuzione carburanti)
Destinazione prevista:
Piano integrato di intervento (PII) con sostituzione edilizia e rimozione distributore carburanti di via Fiandra ed inserimento di nuova struttura e servizi per l'istruzione secondaria superiore a valenza sovracomunale, con annesso parcheggio pluripiano interrato ad uso pubblico e riqualificazione di via Rivolta, con allargamento della sede stradale.
PII con accesso da VIA RIVOLTA.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Rivolta e via Fiandra).
Nell'ambito della riqualificazione di via Rivolta e via Marconi parte alta dovranno essere verificati i tutti i sottoservizi ed adeguati ove necessario e dovrà essere separata la rete di fognatura mista comunale fino all'innesto con via Fiandra.
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto sulla via Rivolta in cui insiste un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETI HOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.
Si sottolinea la presenza del POZZO MARCONI, posto in via Marconi, al di fuori del perimetro dell'ATU ma per il quale occorre rispettare la fasce di rispetto, poiché rientrante all'interno dell'ambito.
Si precisa che all'interno dell'area è localizzato un impianto di distribuzione GPL.

SDATU


PII
1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
2 - Fattibilità con modeste limitazioni
3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
4 - Fattibilità con gravi limitazioni



1:5000

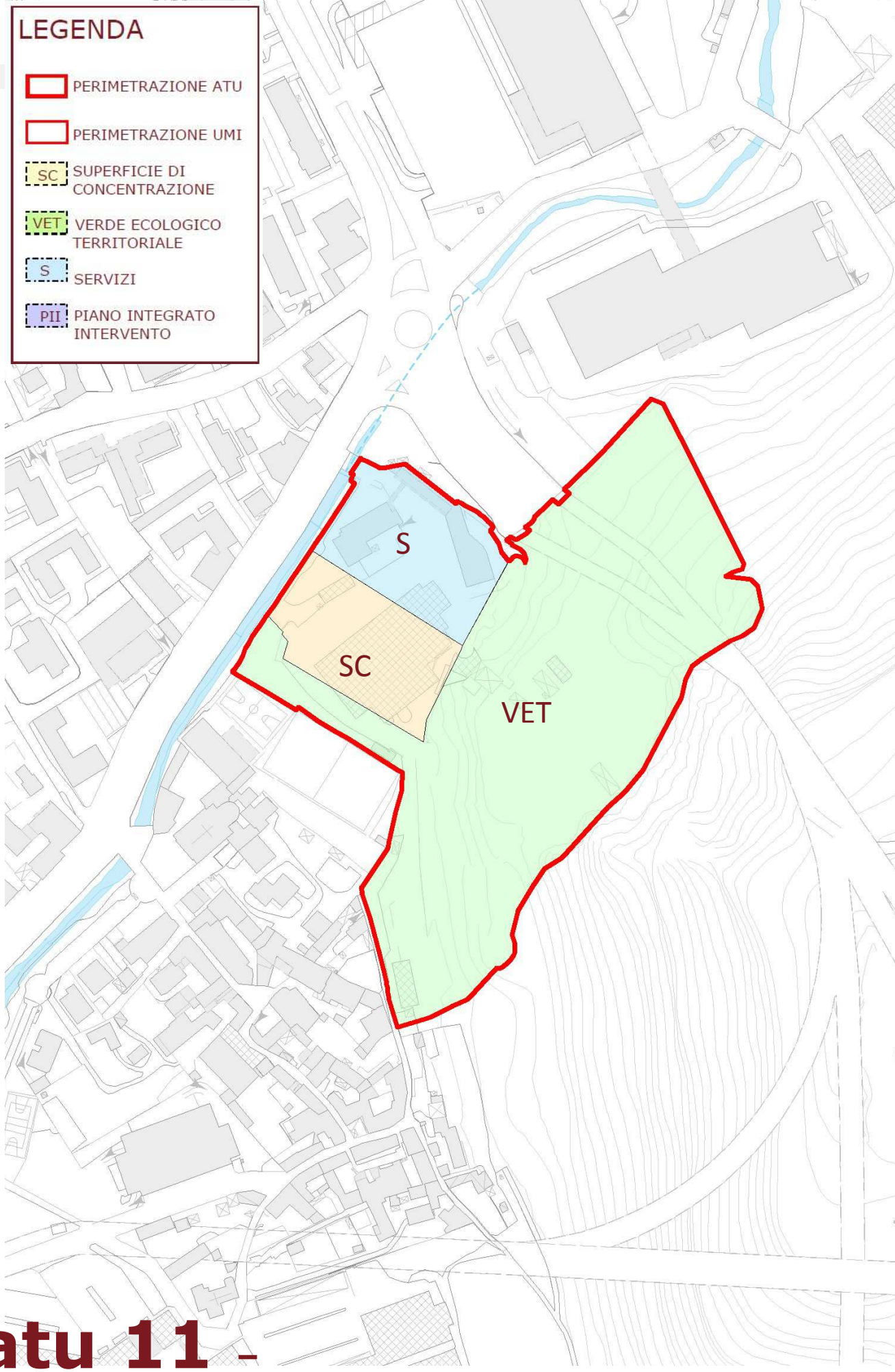
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 10	
ST	**mq 18.627**
SU preassegnata	**mq 11.176**
RC	**70% della ST**
SD	**30% della ST**
H	**mt 14**
Servizi obbligatori	**SU da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU preassegnata.**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U6 (min 70%)	
Destinazioni ammesse	
U1- U2- U3.1- U3.2 (max 2500 mq) - U3.7- U3.8	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S10.4-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8	

atu 11 - ORTOFOTO - 1:2000

atu undici

TORRENTE BIONE-BELLEDO

SDATU



atu 11 -

AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

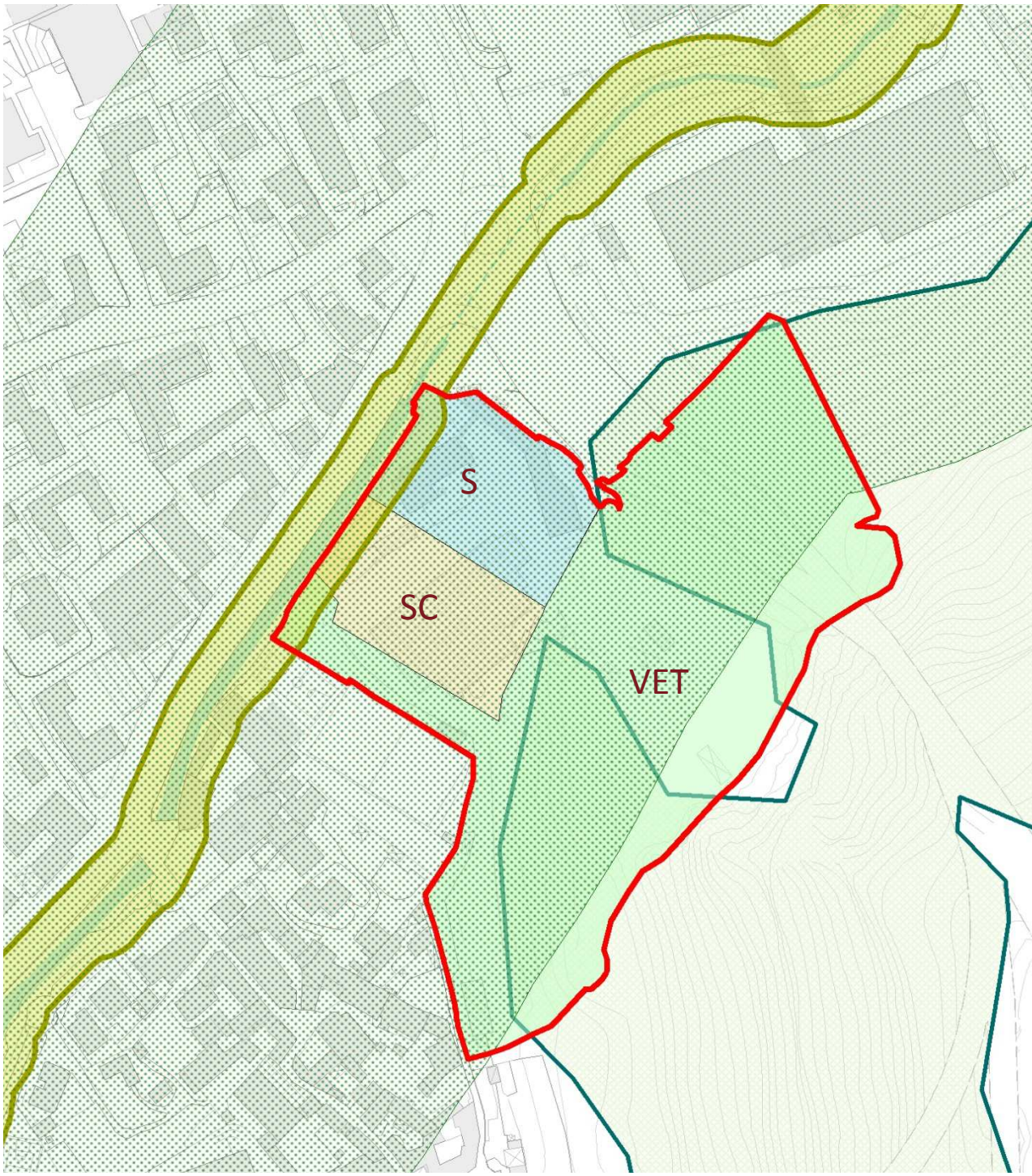
atu undici: TORRENTE BIONE-BELLEDO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in un'area interessata da alcuni elementi fortemente caratterizzanti che costituiscono riferimenti obbligati nella costruzione progettuale dell'impianto urbano come ad esempio l'ospedale, presidio di servizi, centralità attrattiva a valenza urbana e territoriale.

Il comparto è adiacente agli imbocchi in entrata e in uscita della galleria di collegamento con la nuova provinciale per la Valsassina e con il raccordo per l'attraversamento cittadino (direzione Milano-Colico). Questa condizione rende da una parte l'area dotata di elevata accessibilità (anche a valenza sovralocale), ma dall'altra rende necessario prevedere interventi di mitigazione. I caratteri strutturali (antropici e naturali) del contesto, anche da un punto di vista ambientale e paesaggistico, sono rappresentati dal fondale costituito dalla fascia pedecollinare segnata da opere connesse alle preesistenti attività di cava, dall'elemento di separazione dall'urbanizzato costituito dal corso del torrente Bione e dall'adiacente tessuto del nucleo storico di Belledo. L'intervento deve prevedere il recupero di aree di cava dismesse con demolizione degli eventuali manufatti esistenti e ricucitura dell'ambito all'interno del tessuto residenziale mediante la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica.

L'intervento, previsto obbligatoriamente con procedura di PII, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni (residenza, residenza temporanea, terziario, turistico ricettivo) oltre ad una quota di commercio di vicinato e artigianato di servizio. Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando sia la presenza ambientale che la presenza antropica. Gli obiettivi del PII devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale (schemature verdi, alberature, percorsi etc.), la valorizzazione dell'area ex cava, il potenziameno della percorribilità soprattutto per le connessioni verso gli ambiti pedemontani e ciclopedonali e soprattutto per la realizzazione contestuale di infrastrutture a sostegno del comparto. Il progetto deve essere quindi volto ad implementare le polarità territoriali di servizi esistenti (anche per esempio alla residenzialità temporanea e quella convenzionata al fine di soddisfare le esigenze di particolari categorie di "city users" in riferimento alle diverse strutture del limitrofo polo sanitario) coniugando le diverse potenziali destinazioni ammissibili. Nel comparto, caratterizzato peraltro da elevata accessibilità (presenza del raccordo con la Strada provinciale per la Valsassina), il progetto architettonico e urbano deve confrontarsi con gli aspetti ambientali-paesaggistici fortemente caratterizzanti (margine boscato pedemontano, presenza di opere infrastrutturali di rilievo, prossimità nucleo storico di Belledo, etc). Deve essere inoltre garantita una fascia di piantumazione densa verso il campo di calcio dell'oratorio e garantire un'adeguata accessibilità lungo la Via Tonio da Belledo.



atu 11 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria in linea, a blocco, a schiera.

Caratteri principali: allineamento stradale; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana, relazione dell'impianto ai tracciati e agli assi direttori stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

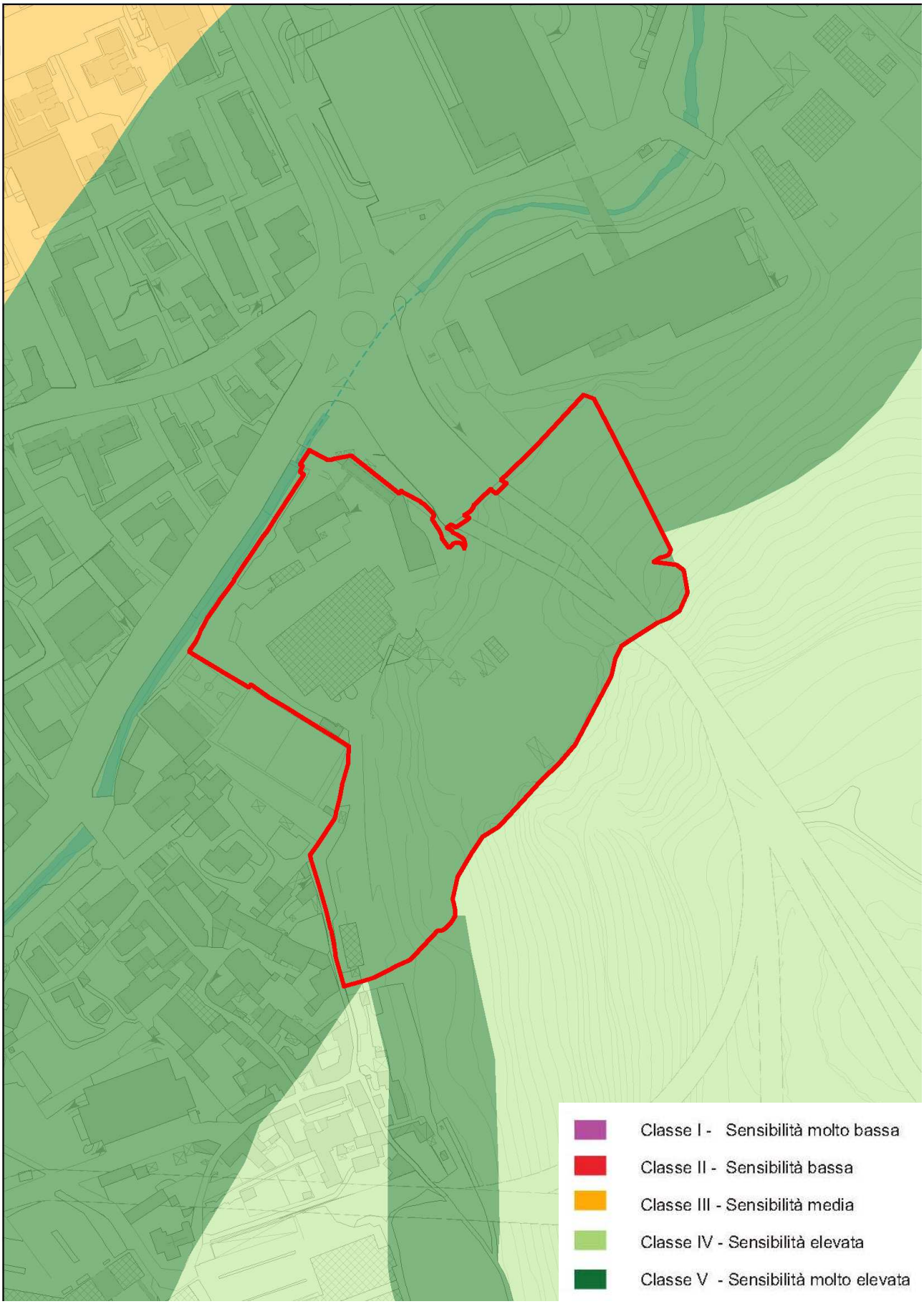
Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle SU ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Considerato che le pareti delle cave dismesse costituiscono rilevanti fenomeni di degrado paesaggistico, il recupero ambientale costituisce presupposto basilare per l'attuazione dell'ambito di trasformazione. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) da recuperare ambientalmente dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica, che dovrà contenere specificatamente anche gli interventi di rimodellamento del versante (si rimanda come riferimento ai contenuti del manuale di Ingegneria Naturalistica di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Le valutazioni geologiche, propedeutiche alla progettazione dell'impianto dovranno considerare le norme vigenti per le classi identificate nel piano geologico, ovvero determinare puntualmente le eventuali opere di consolidamento necessarie, valutando per le specificità riscontrabili i punti e le tipologi di dissesto e del grado di rischio presenti. Dette valutazioni dovranno quindi essere utilizzate quali basi per la progettazione degli interventi e le specifiche tecnico costruttive dei medesimi.

Per quanto riguarda il recupero ambientale della ex cava si evidenzia la criticità di rilevare puntualmente e di prevedere interventi sui fronti di cava reietti che necessitano di opere di messa in sicurezza. I materiali di riporto dovranno essere di provenienza certificata. Si specifica che la valutazione della edificabilità dell'ambito ha tenuto conto della presenza nell'area di una porzione soggetta a particolari condizioni idrogeologiche, non calcolata ai fini edificatori bensì di ripristino ambientale.

All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre ssostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati.



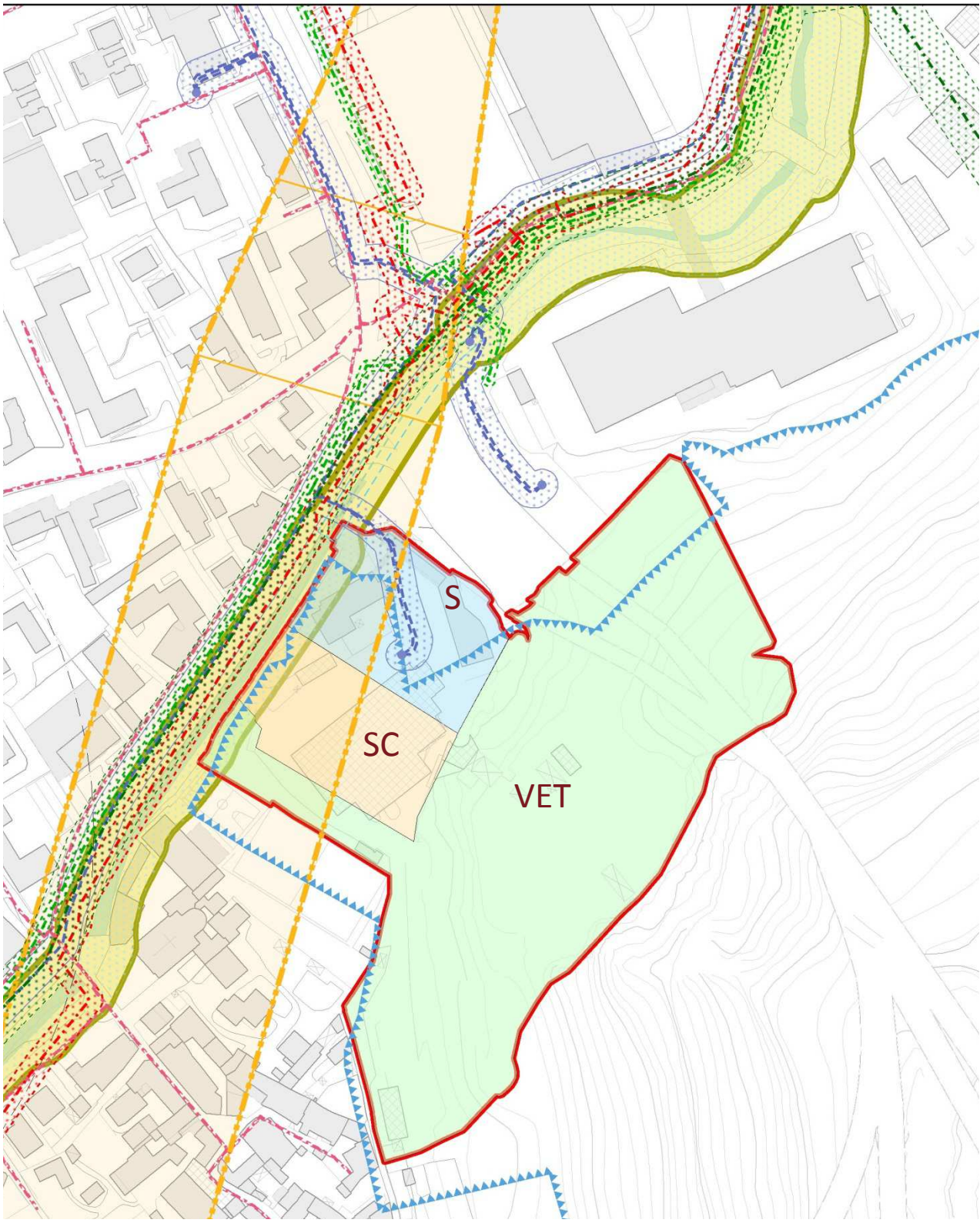
atu 11 –
SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:2000

Considerata la localizzazione dell'intervento nel rispetto del torrente Bione dovranno essere preventivamente analizzate e verificate le eventuali necessità derivanti dall'esondazione e comunque facendo riferimento alle norme vigenti in materia (Reticolo Idrico Minore), prevedendo anche interventi migliorativi della situazione in essere. Sempre per quanto concerne l'ambito dovranno essere valutati e certificati gli impatti acustici in corrispondenza dei recettori già esistenti ed in progetto, in particolare della presenza di strutture ospedaliere. L'intervento deve considerare la realizzazione di un parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico a servizio oltre che del nuovo intervento anche del nucleo di Belledo. Dovrà essere valutata la possibilità di adibire un'area per orti urbani, eventualmente da convenzionare con l'Amministrazione comunale, in prossimità dell'oratorio di Belledo. L'intervento deve prevedere aree di cessione posizionate lungo l'asse viario principale in cui collocare le infrastrutture di progetto, volte ad implementare le dotazioni di comparto. Dovranno essere inoltre previsti percorsi di mobilità lenta di connessione tra via Tonio da Belledo, i servizi previsti (quali il parcheggio pubblico) con il nucleo di Belledo, e con la sentieristica locale.

Si raccomanda particolare attenzione nelle zone più prossime alla classe 4 (pareti rocciose) e risulta necessario verificare la stabilità complessiva dei fronti di cava, prevedere, oltre a interventi di consolidamento, un monitoraggio periodico delle pareti rocciose per scongiurare il rischio di distacco di blocchi. Deve essere esclusa da qualsiasi edificazione e accesso in tutta la zona potenzialmente interessata da distacco e caduta massi. In relazione alla presenza del Torrente Bione si ricordano i divieti di in edificabilità previsti dalla vigente normativa in materia. L'area individuata è prossima sia alla struttura ospedaliera che all'imbocco della galleria della SS Lecco-Ballabio. Pertanto gli interventi dovranno tener conto del clima acustico presente con particolare attenzione anche agli impianti a servizio della struttura ospedaliera e alle ventole di aerazione a servizio della galleria, oltre al rumore da transito veicolare.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare opere di recupero ambientale dell'area di cava attraverso opere di rimodellamento e di
- rimboschimento nonchè di inverdimento della parete rocciosa;
- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- riqualificare il torrente Bione conformemente ai criteri stabiliti dal vigente Regolamento di polizia idraulica e ai fini ecologici-ambientali;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare parcheggi pubblici, preferibilmente interrato, ovvero infrastrutture al servizio del comparto;
- utilizzare delle SU ammissibili per edilizia convenzionata, sovvenzionata o agevolata.
- garantire la permeabilità del lotto attraverso percorribilità di connessione.



atu 11 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

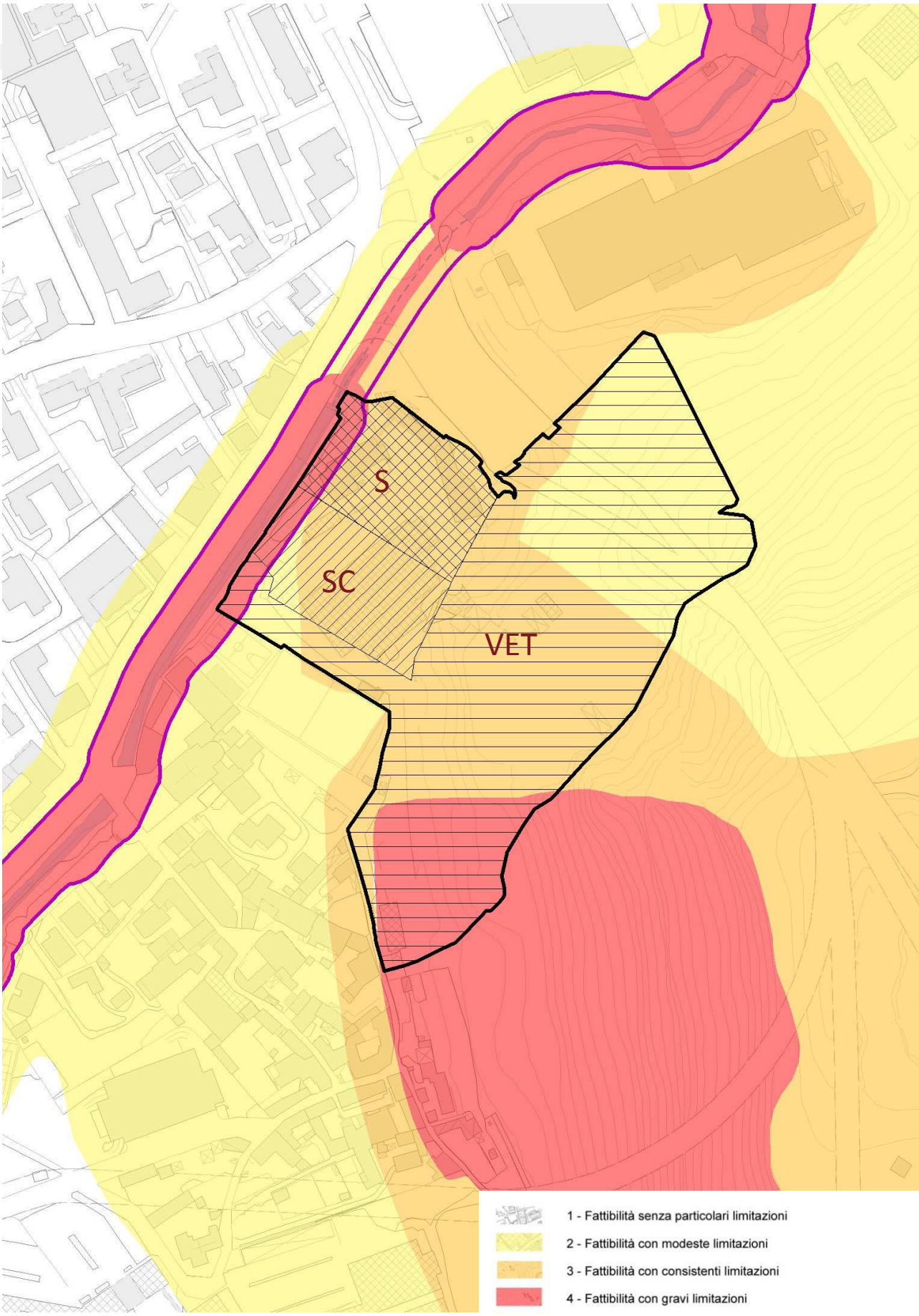
SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere BELLEDO con accesso da VIA TONIO DA BELLEDO
Situazione attuale:
Edificato a servizi attività di cava (ditta Unicalce spa e Dolomite Colombo spa) e relativo fronte di cava (sito H4)
Destinazione prevista:
Sostituzione edilizia e inserimento di nuove strutture destinate a servizi, residenza temporanea convenzionata e parcheggio ad uso pubblico (SERVIZIO) e riqualificazione e recupero aree di cava, con mitigazione arborea e inserimento di nuova area da adibire a orti urbani in prossimità dell'oratorio di Belledo (VET).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

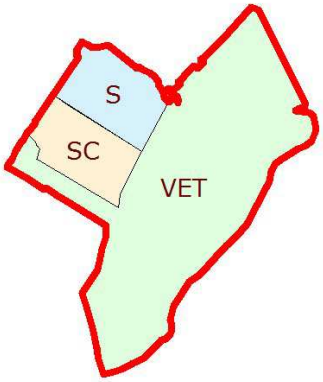
Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Tonio da Belledo).
Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Torrente Bione e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su via Tonio da Belledo insiste:

- un tratto di rete di oleodotto della società ENI SPA (Oleodotto Ferrera—Passo Spluga) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta;
- un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS avente diametro DN 250 (Derivazione Lecco-Mandello) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta;
- un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETI HOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.

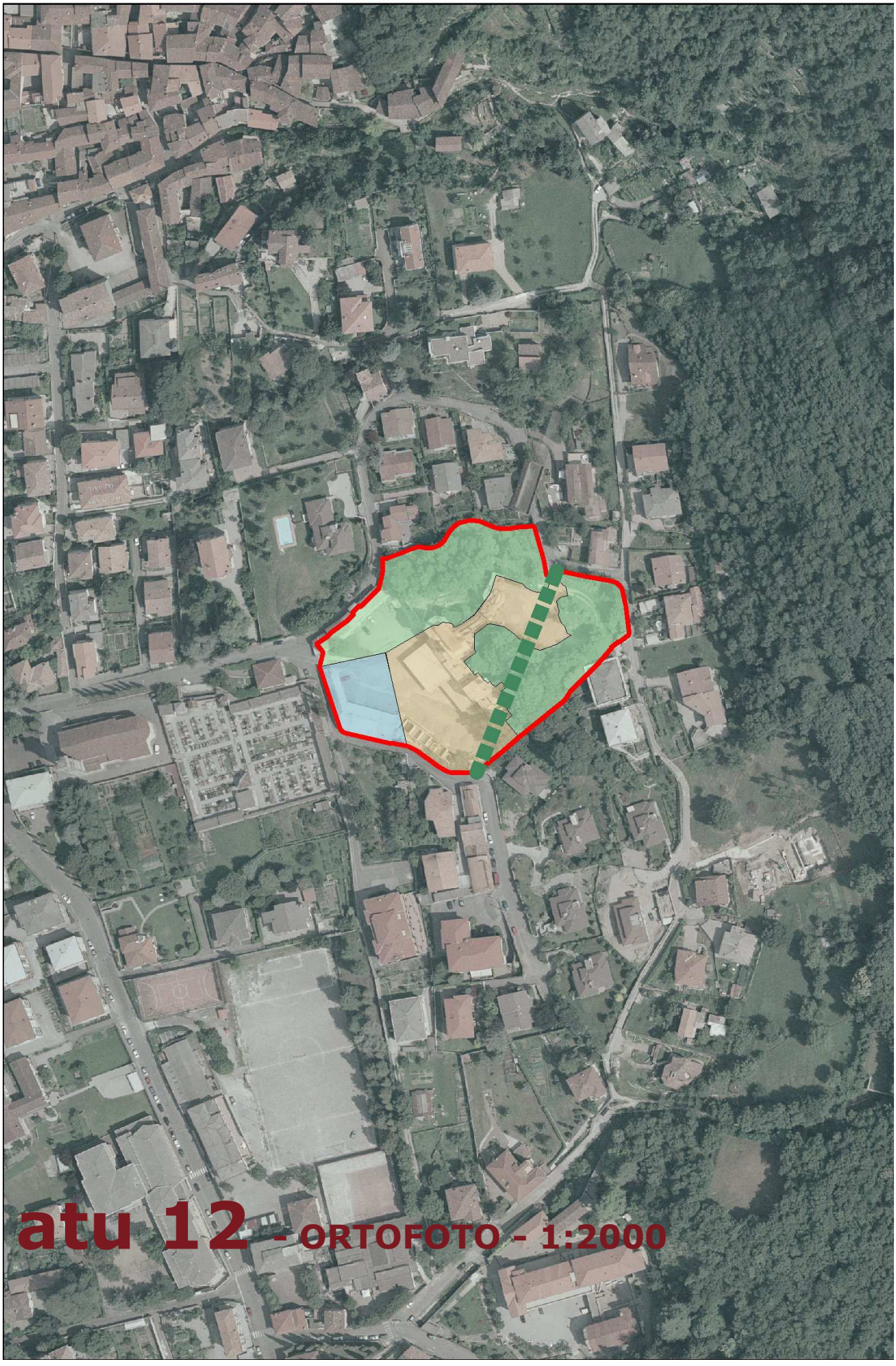


atu 11 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU

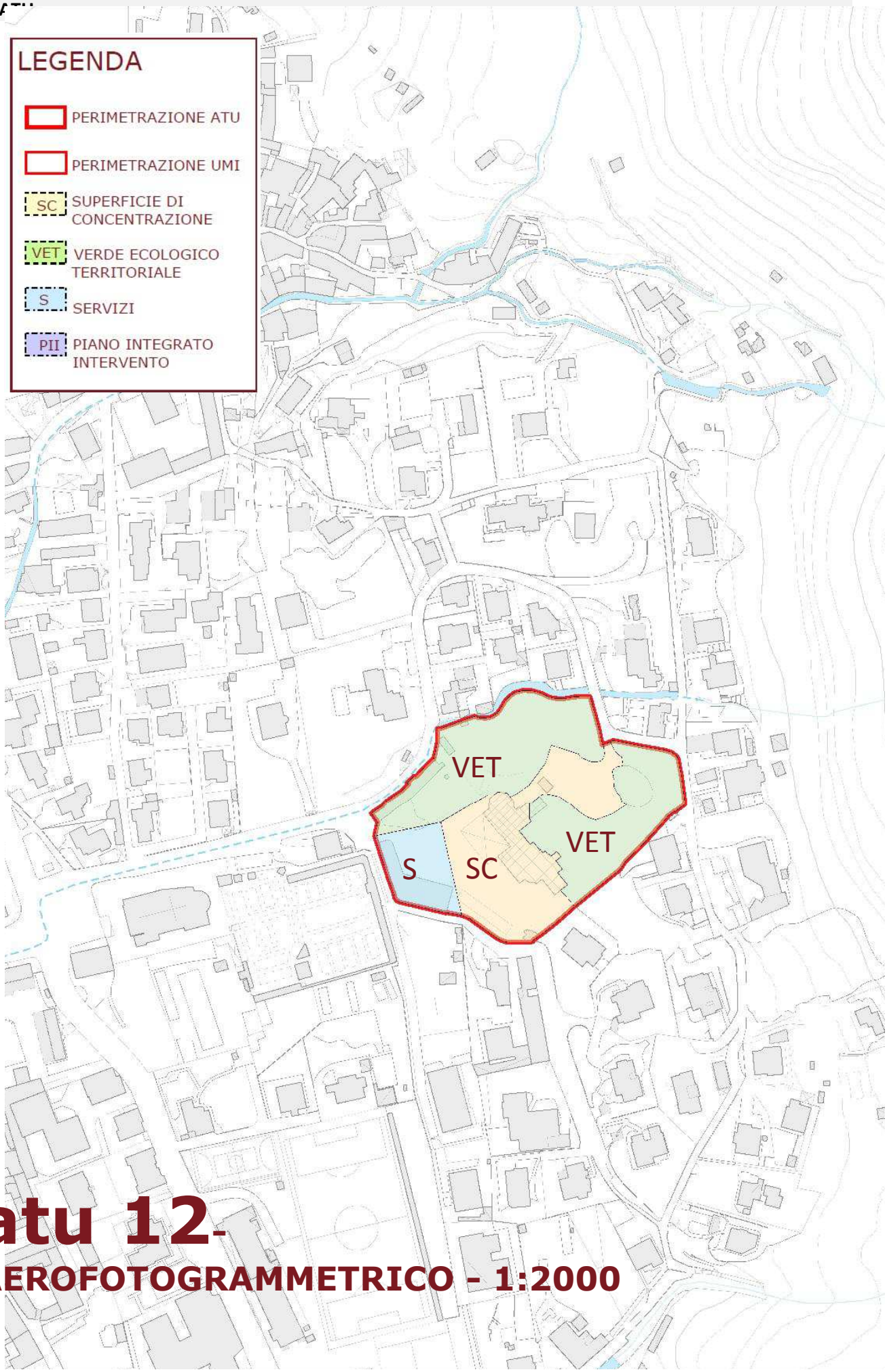


INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 11	
ST	**mq 29.341** *(di cui mq 4.716 in aree caratterizzate da particolari condizioni geo-morfologiche, classe IV)*
SU preassegnata	**mq 5.450**
SC	**mq 3.475**
RC	**70 % della SC**
VET	**mq 22.128**
H	**mt 14,00**
S individuati obbligatori	**mq 3.738**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 51%)	
Destinazioni ammesse	
U2-U3.1-U3.8-U6.1-U6.2-U7.1-U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-S12.7-S12.8	


atu 12 - ORTOFOTO - 1:2000

atu dodici

CAVA MAGGIANICO



atu 12-
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu dodici: CAVA MAGGIANICO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato nella fascia posta ai margini del territorio urbanizzato ed è fortemente caratterizzato da un andamento altimetrico del terreno particolarmente irregolare.

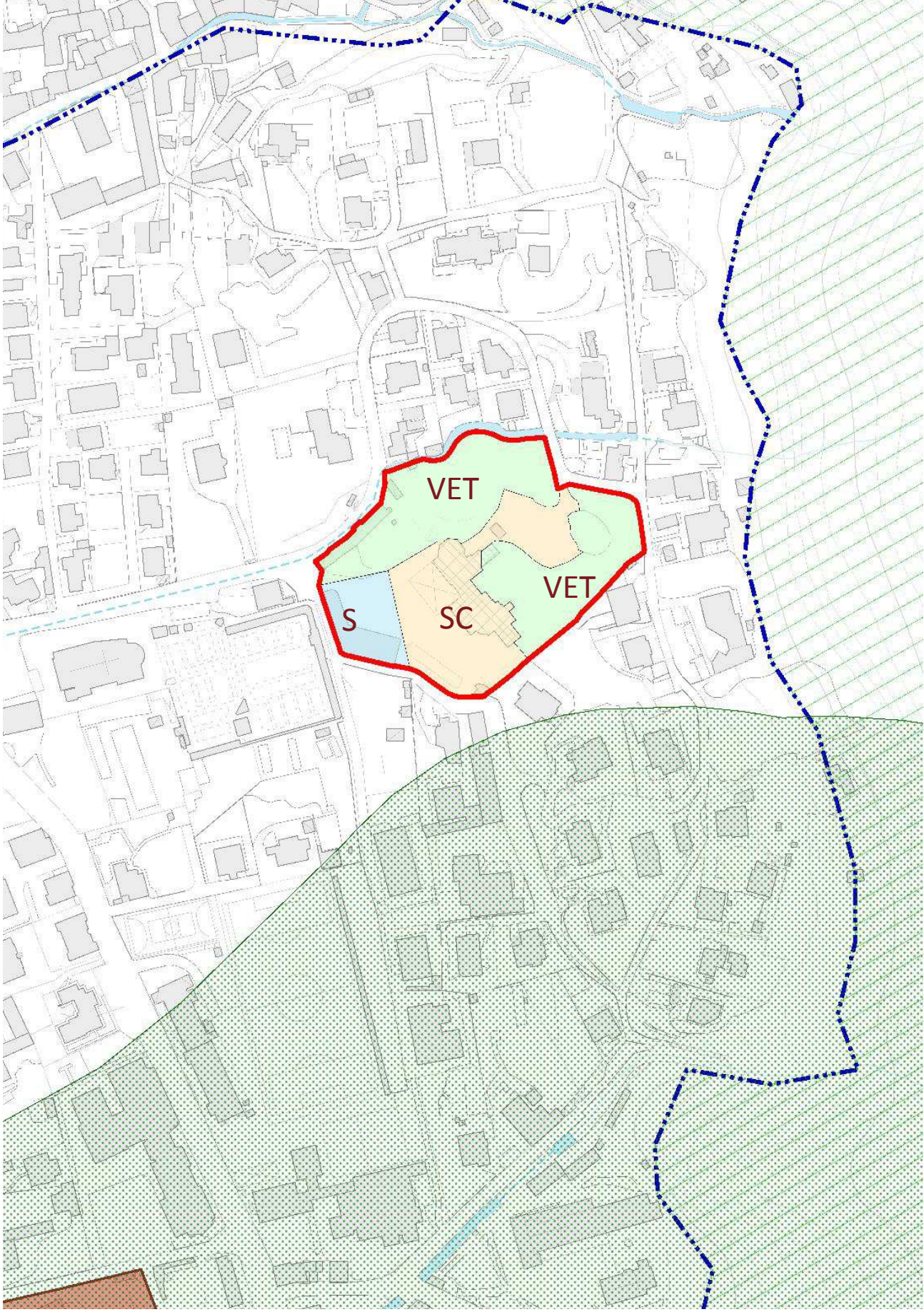
Comprende un'area di cava inutilizzata, le opere connesse al suo funzionamento e un'area libera su Via Luini. L'ambito è inserito all'interno della maglia urbana del rione di Maggianico con carattere prevalentemente residenziale, posta nelle vicinanze del nucleo storico e di alcuni servizi locali (parrocchia, oratorio, cimitero).

L'intervento deve prevedere, mediante la realizzazione di edifici attenti all'inserimento e alla qualità architettonica, il recupero di aree di cava dismesse tramite la demolizione dei relitti, la ristrutturazione degli edifici esistenti e la ricucitura dell'ambito all'interno del tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la riqualificazione ambientale delle aree libere caratterizzate dalla presenza del torrente Braulia e localizzate in un contesto urbano di edilizia residenziale diffusa, in prossimità del tessuto storico del nucleo di Maggianico, e dell'area pedemontana. Le aree sono parzialmente ricomprese all'interno del vincolo cimiteriale e tutelate dal PTC del Parco Adda Nord. All'interno dell'Ambito di trasformazione (sulle aree a vincolo cimiteriale) è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico finalizzato a completare il fabbisogno dei residenti e la realizzazione di altre attrezzature a supporto di quelle esistenti poste nelle vicinanze (parrocchia, oratorio, cimitero).

L'intervento si attua mediante la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale e ad alta qualità formale attenti all'inserimento nel paesaggio costituito da edifici a bassa densità. La progettazione planivolumetrica deve tener conto dell'andamento orografico del terreno prevedendo due corpi edificati con altezza contenuta in 2 piani per quelli a quota più bassa del terreno e con altezza di un 1-2 piani per quelli a quota più elevata del terreno, sviluppando una maglia edificata orientata nel rispetto dei coni visuali verso la zona pedemontana.

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle Su ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) sono da recuperare ambientalmente e dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica.

In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per la trasformazione potenziale sono da prevedersi la realizzazione e cessione dell'area identificata a servizio per parcheggio.



atu 12 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria in linea, a blocco, a schiera.

Caratteri principali: allineamento; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana ed ambientale esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

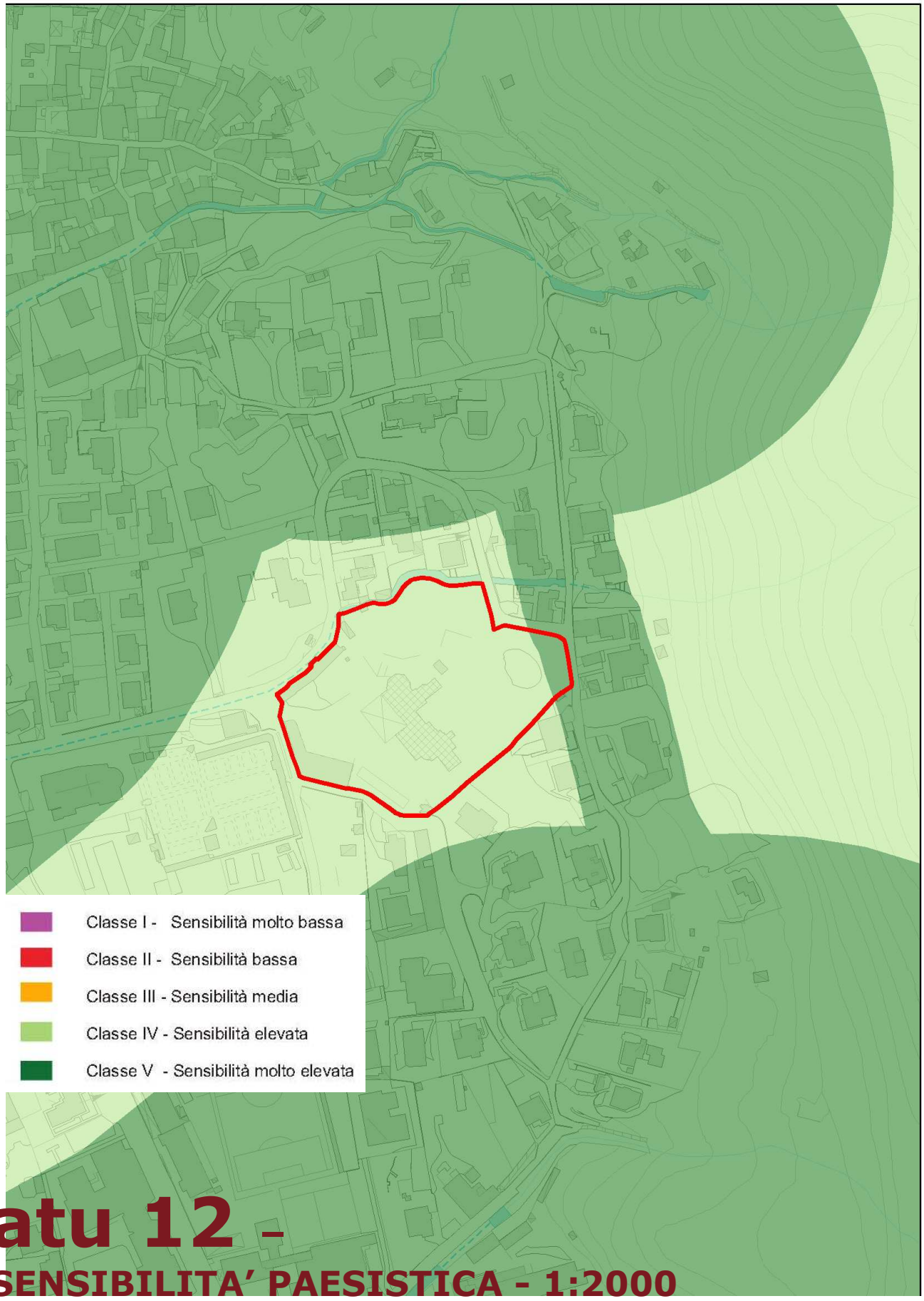
Progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico finalizzato a completare il fabbisogno dei residenti e la realizzazione di altre attrezzature a supporto di quelle esistenti poste nelle vicinanze (parrocchia, oratorio, cimitero).

La progettazione planivolumetrica deve tener conto dell'andamento orografico del terreno prevedendo due corpi edificati con altezza contenuta in 2 piani per quelli a quota più bassa del terreno e con altezza di un 1-2 piani per quelli a quota più elevata del terreno, sviluppando una maglia edificata orientata nel rispetto dei coni visuali verso la zona pedemontana.

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle SU ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) sono da recuperare ambientalmente e dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica.

In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per la trasformazione potenziale sono da prevedersi la realizzazione e cessione dell'area identificata a servizio per parcheggio.

L'ambito risulta lambito da un corso d'acqua superficiale e pertanto si ricordano gli obblighi stabiliti dalle norme di polizia idraulica del reticolo idrico minore comunale. Parte dell'ambito di trasformazione ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. A tal proposito, si ricorda che all'interno della fascia valgono i vincoli di inedificabilità definiti dalla normativa vigente.



atu 12 -
SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:2000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare e cedere delle aree previste per il parcheggio pubblico;
- tutelare e valorizzare le zone piantumate a verde e bosco esistenti;
- limitare il numero di accessi sulla Via Ferrari;
- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- realizzare opere di sistemazione idraulica del torrente Braulia;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, all'efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- Predisporre uno studio delle possibili connessioni con l'ambito viario di prossimità da realizzarsi.

atu 12 –

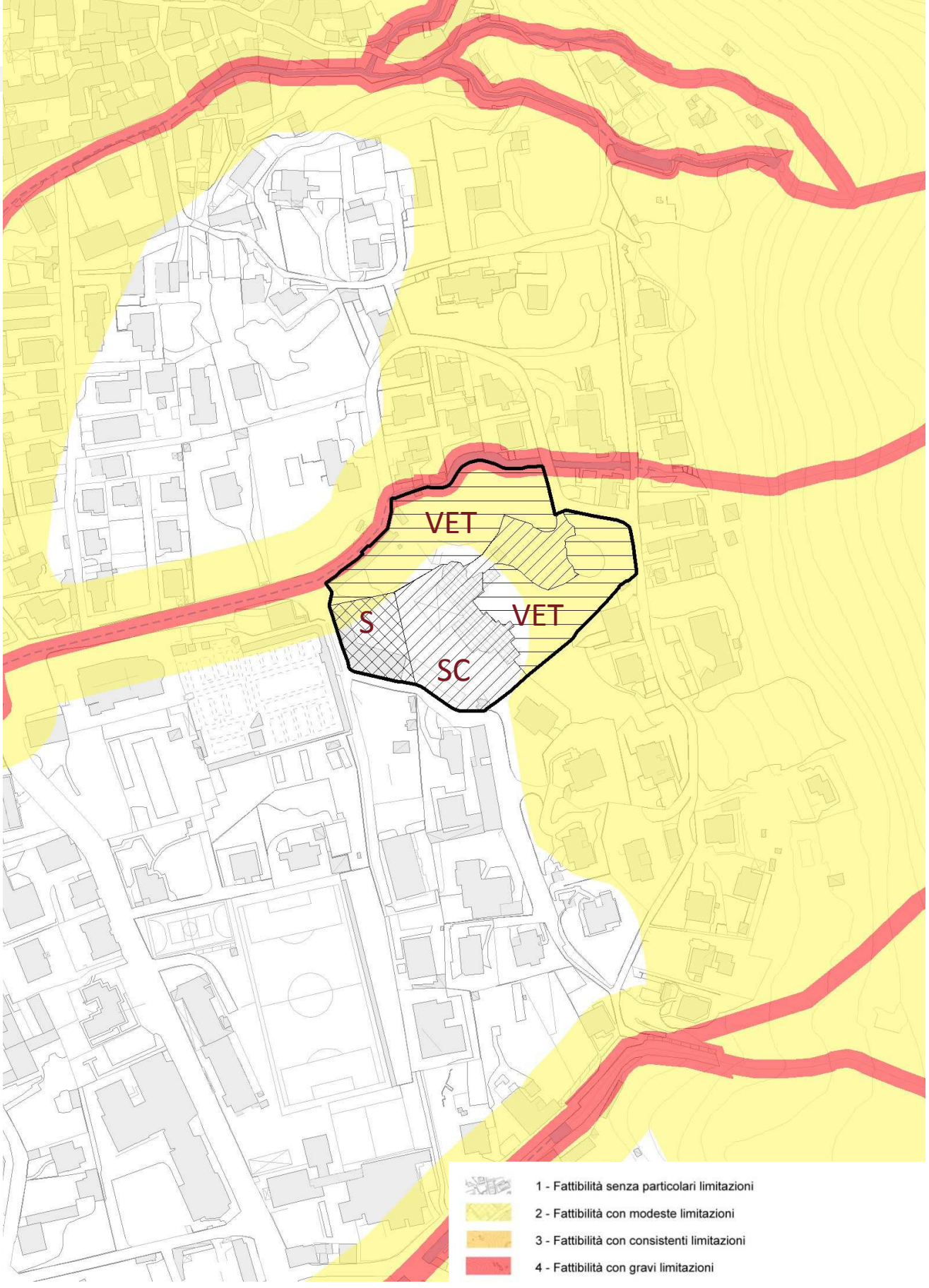
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere MAGGIANICO con accesso da VIA GAUDENZIO FERRARI
Situazione attuale:
Area in parte edificata con prevalente vocazione produttivo (Fassa spa).
Destinazione prevista:
Riqualificazione ambientale (VET), demolizione e ricostruzione a prevalente vocazione residenziale (SC) con annessa area a servizio (SERVIZIO).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Gaudenzio Ferrari, via Bernardino Luini).
Si precisa che la via Gaudenzio Ferrari è in parte privata asservita all'uso pubblico e pertanto occorre verificare la titolarità del possesso dei sottoservizi, prima di effettuare eventuali allacciamenti su reti esistenti.
Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Torrente Braula e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.
Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale con formazione di nuova strada di accesso da via Gaudenzio Ferrari e di chiusura dell'anello viabilistico e la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari all'intero Ambito.
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su parte della via Gaudenzio Ferrari insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA avente diametro DN 100 (Allacciamento Fratelli Radici) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta.



atu 12 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

1:5000

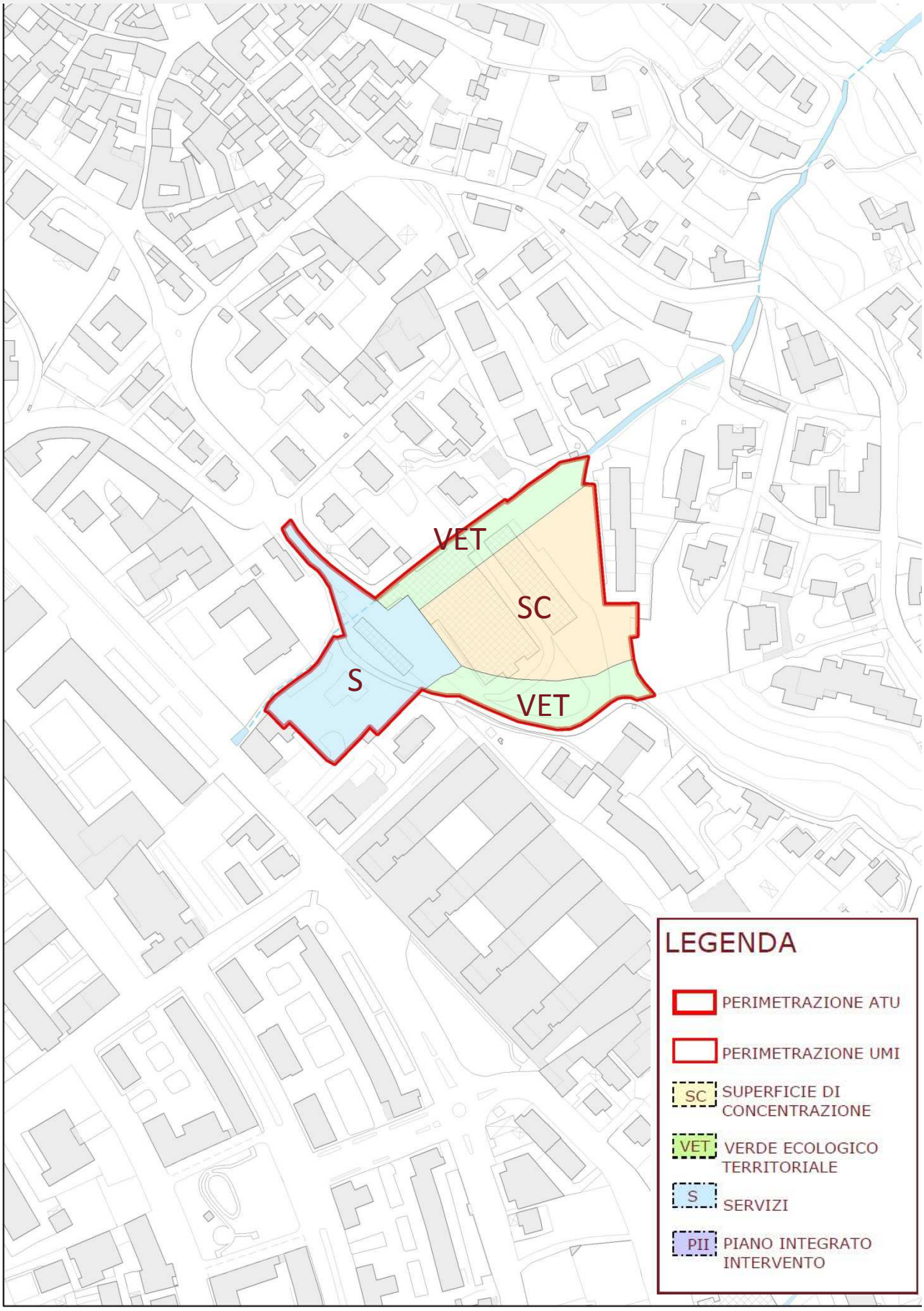
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 12	
ST	**mq 9.380**
SU preassegnata	**mq 3.752**
SC	**mq 3.272**
RC	**60 % della SC**
VET	**mq 5129**
H	**mt 8**
S individuati obbligatori	**mq 979**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 70%)	
Destinazioni ammesse	
U2-U3.1-U3.8-U6.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S5-S6-S8-S9-S10.1-S10.2--S11.1-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-S12.7-S12.8	

atu 13 - ORTOFOTO - 1:2000

atu tredici

LOGAGLIO

SDAT



atu 13 –

AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu tredici: LOGAGLIO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito, pur non presentando un affaccio diretto sull'asse stradale di Viale Monte Grappa, è contiguo al nucleo storico di Acquate e ai nuovi impianti insediativi unitari a forte impatto che si affacciano su Via Tonale. E' situato in prossimità della scuola della prima infanzia e della scuola elementare di Acquate, centralità significative e fortemente attrattive soprattutto per il contesto urbano del quartiere.

Il comparto appartiene al rione di Acquate, recentemente investito da grandi interventi di sostituzione urbana che hanno modificato profondamente l'impianto originario, con ricadute significative, anche negative, sotto il profilo sociale e d'incremento demografico complessivo.

Attualmente l'area è occupata da impianti produttivi che finora hanno mantenuto la propria attività (a rischio di incidente rilevante) seppure con espressa volontà di trasferire la propria unità produttiva in altra sede.

L'intervento deve perseguire un duplice obiettivo:

a. prevedere la ridefinizione edilizia mediante la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la creazione di edifici armonicamente inseriti nel tessuto residenziale di riferimento, destinati prevalentemente alla residenza;

b. incrementare la dotazione di servizi pubblici d'interesse per il quartiere e per tutta la città quali l'ampliamento della scuola elementare e un parcheggio.

La progettazione deve inoltre dare continuità agli elementi di naturalità costituiti dal torrente Capirmate e da una vasta zona a verde posta più a est sopra la Via Rovereto.

L'intervento si deve adattare armonicamente alla maglia insediativa residenziale valorizzando e, laddove è possibile ampliando, la rete di percorribilità ciclo-pedonale. Si prevedono inoltre interventi di salvaguardia e di valorizzazione del reticolo minore, che lambisce il comparto rappresentandone il confine verso il nucleo storico e la scuola di Acquate. Di particolare rilievo l'opportunità di annettere aree sulle quali realizzare operazioni concrete di ampliamento e di integrazione dei servizi connessi direttamente all'importante plesso scolastico seppur separate dal corso d'acqua e da un percorso pedonale esistente che costituiscono elementi di riferimento obbligati per le previsioni progettuali di connessione per la nuova area destinata a servizi. Particolare attenzione deve essere posta alle altezze massime dei nuovi edifici. Per la realizzazione dell'obiettivo è prevista, in relazione al tipo di intervento, diverse modalità di intervento oltre il piano attuativo, con particolare riferimento al programma Integrato di Intervento.

L'area è dotata di accessibilità (anche con potenzialità a valenza sovralocale), ma sono tuttavia necessari interventi di mitigazione e di infrastrutturazione. L'intervento prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni (residenza, residenza temporanea, terziario, turistico ricettivo) oltre ad una quota di commercio di vicinato e artigianato di servizio. Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando sia la presenza ambientale che la presenza antropica.

Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale (schemature verdi, alberature, percorsi etc.), il potenziameno della fruibilità generale del comparto con le destinazioni

pubbliche limitrofe (polo scolastico).

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle SU ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) sono da recuperare ambientalmente e dovranno attenersi ad un apposito progetto di valorizzazione. In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per la trasformazione potenziale sono da prevedersi la realizzazione e cessione dell'area identificata a servizio per l'ampliamento degli edifici scolastici mediante la realizzazione di una palestra, attualmente mancante all'Istituto che può essere convenzionata anche per un utilizzo da parte di fruitori non necessariamente connessi al solo plesso scolastico. Sino alla definizione ed approvazione del PII vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi necessari al mantenimento degli impianti esistenti ed eventuali ampliamenti funzionali fino alla permanenza delle attività produttive.

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento / Contratto di Recupero Produttivo (L.R. 14.3.2003 n. 2).

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria in linea, a blocco, a schiera.

Caratteri principali: allineamento; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana ed ambientale esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

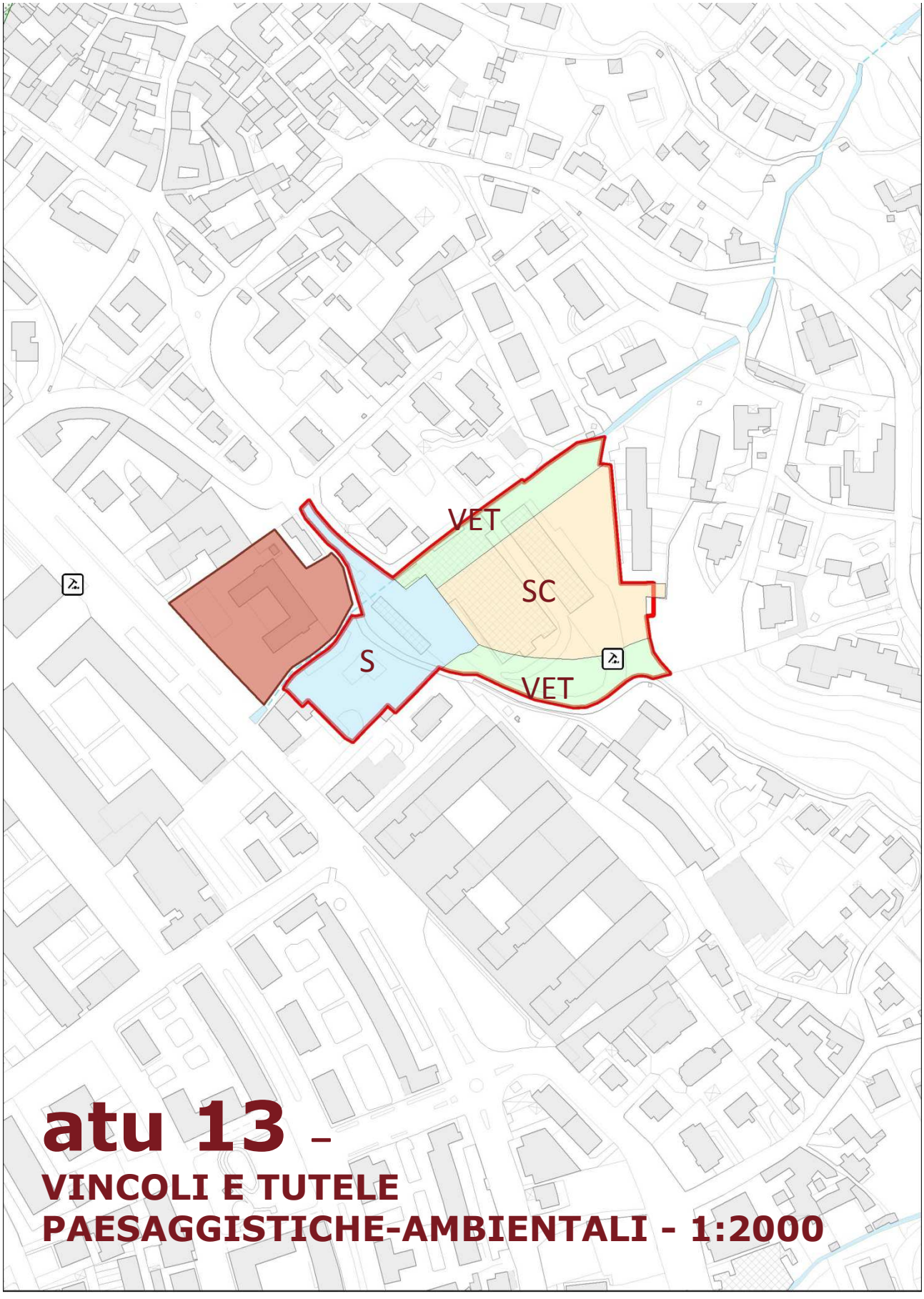
L'intervento deve prevedere la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la creazione di edifici armonicamente inseriti nel tessuto residenziale di riferimento, destinati prevalentemente alla residenza; deve incrementare la dotazione di servizi pubblici d'interesse per il quartiere e per tutta la città quali l'ampliamento della scuola elementare (palestra) e un parcheggio di servizio. Sarà inoltre previsto un sistema di percorribilità lenta che attraversi l'ambito e connetta via Canto-C.so P. Sposi e longitudinalmente lungo il Capirmate.

La progettazione deve dare continuità agli elementi di naturalità costituiti dal torrente Capirmate e da una vasta zona a verde posta più a est sopra la Via Rovereto.

L'intervento si deve adattare armonicamente alla maglia insediativa residenziale valorizzando e, laddove è possibile ampliando, la rete di percorribilità ciclo-pedonale. Deve essere garantita la compatibilità con le norme del reticolo minore.

Gli obiettivi devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale (schermature verdi, alberature, percorsi etc.), il potenziamento della fruibilità generale del comparto con le destinazioni pubbliche limitrofe (polo scolastico).

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle Su ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) sono da recuperare ambientalmente e dovranno attenersi ad un apposito progetto di valorizzazione.



atu 13 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per la trasformazione potenziale sono da prevedersi la realizzazione e cessione dell'area identificata a servizio per l'ampliamento degli edifici scolastici mediante la realizzazione contestuale di una palestra, attualmente mancante all'Istituto, che può essere convenzionata anche per un utilizzo da parte di fruitori non necessariamente connessi al solo plesso scolastico, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dotazione.

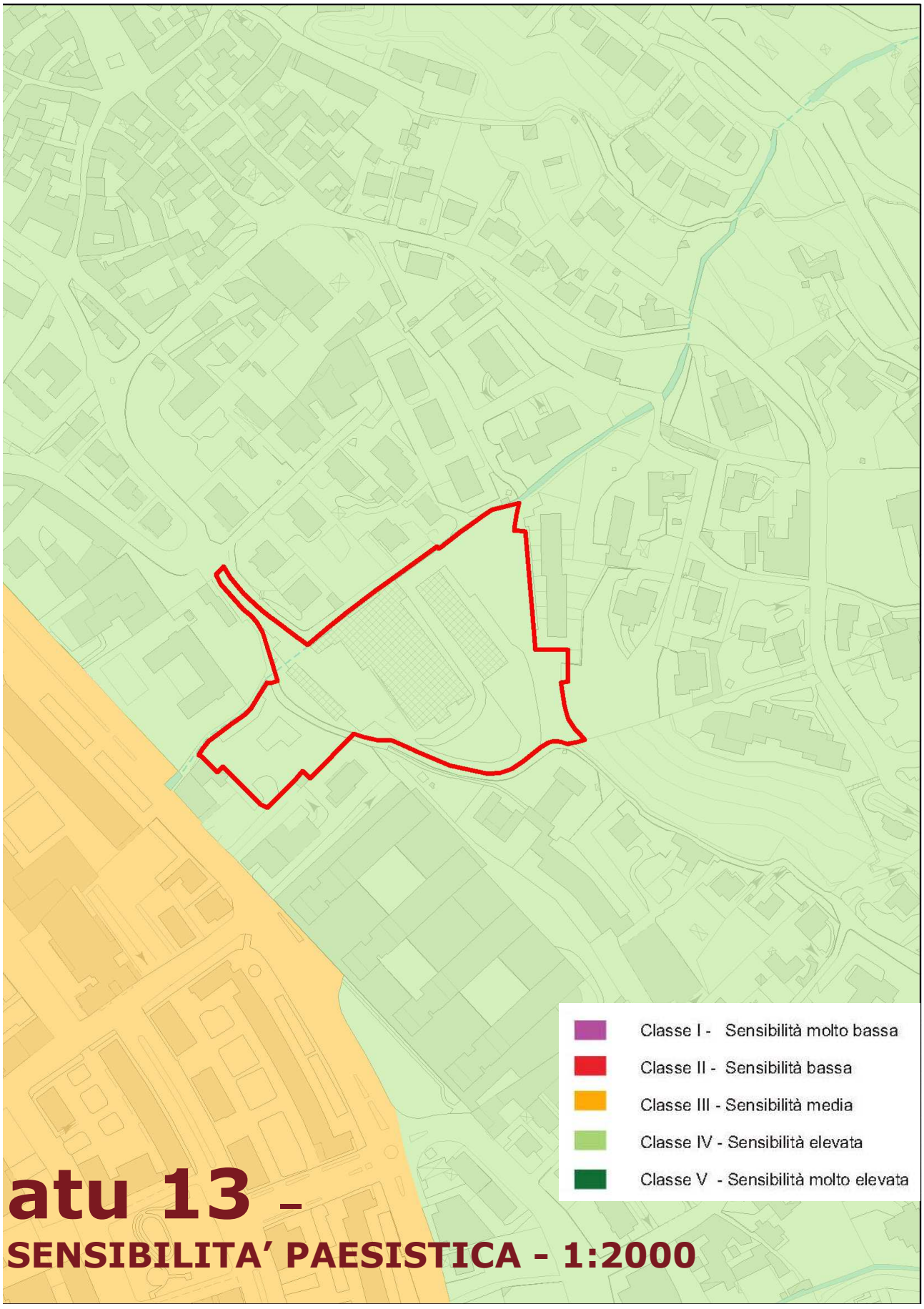
All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati. Considerata l'attività in essere soggetta a rischio di incidente rilevante tutti gli interventi di cessazione dell'attività e di bonifica dovranno seguire le procedure di legge in materia, essere adeguatamente garantiti e certificati in sede di progettazione dell'intervento e richiamati puntualmente nella convenzione urbanistica di riferimento.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza.

La progettazione deve essere accompagnata da uno studio di dettaglio del comparto per le modifiche relative alla zonizzazione acustica.

Attualmente l'ambito ospita una azienda a rischio di incidente rilevante (Logaglio), per cui sarà necessario effettuare l'indagine ambientale preliminare con le modalità previste. L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 ed è lambita dalla classe 4 (corso d'acqua). Si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. L'area risulta inoltre interessata da un corso d'acqua superficiale e pertanto dovranno essere osservati i divieti di edificabilità stabiliti nelle norme del reticolo idrico comunale.



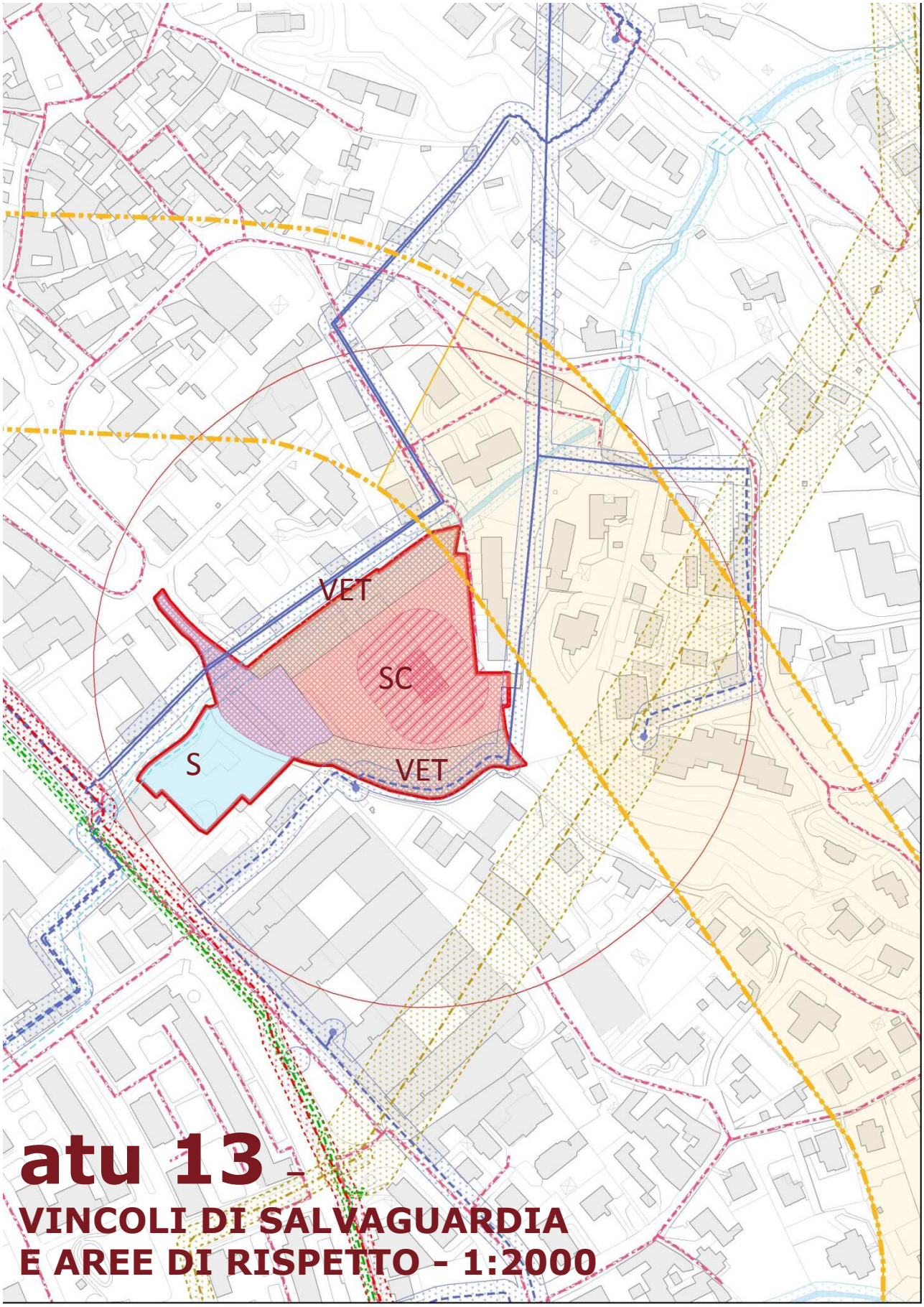
atu 13 –
SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:2000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare e cedere le aree previste per il parcheggio pubblico
- riqualificare il torrente conformemente ai criteri stabiliti dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi, compreso quello relativo all'ampliamento del polo scolastico;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza del sistema e delle infrastrutture;
- prevedere percorsi ciclo-pedonali da inserire all'interno dei nuovi insediamenti
- realizzare fasce di mitigazione ambientale arboreo- arbustive;
- realizzare e cedere una palestra in ampliamento del polo scolastico con relativi spazi accessori che può essere convenzionata anche per un utilizzo da parte di fruitori non necessariamente connessi al solo plesso scolastico;
- realizzare e cedere un parcheggio pubblico di dotazione;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, all'efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- allargamento della Via Rovereto;
- evitare, nella progettazione degli edifici, la formazione di quinte edilizie continue garantendo così, assi di visuali libere.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

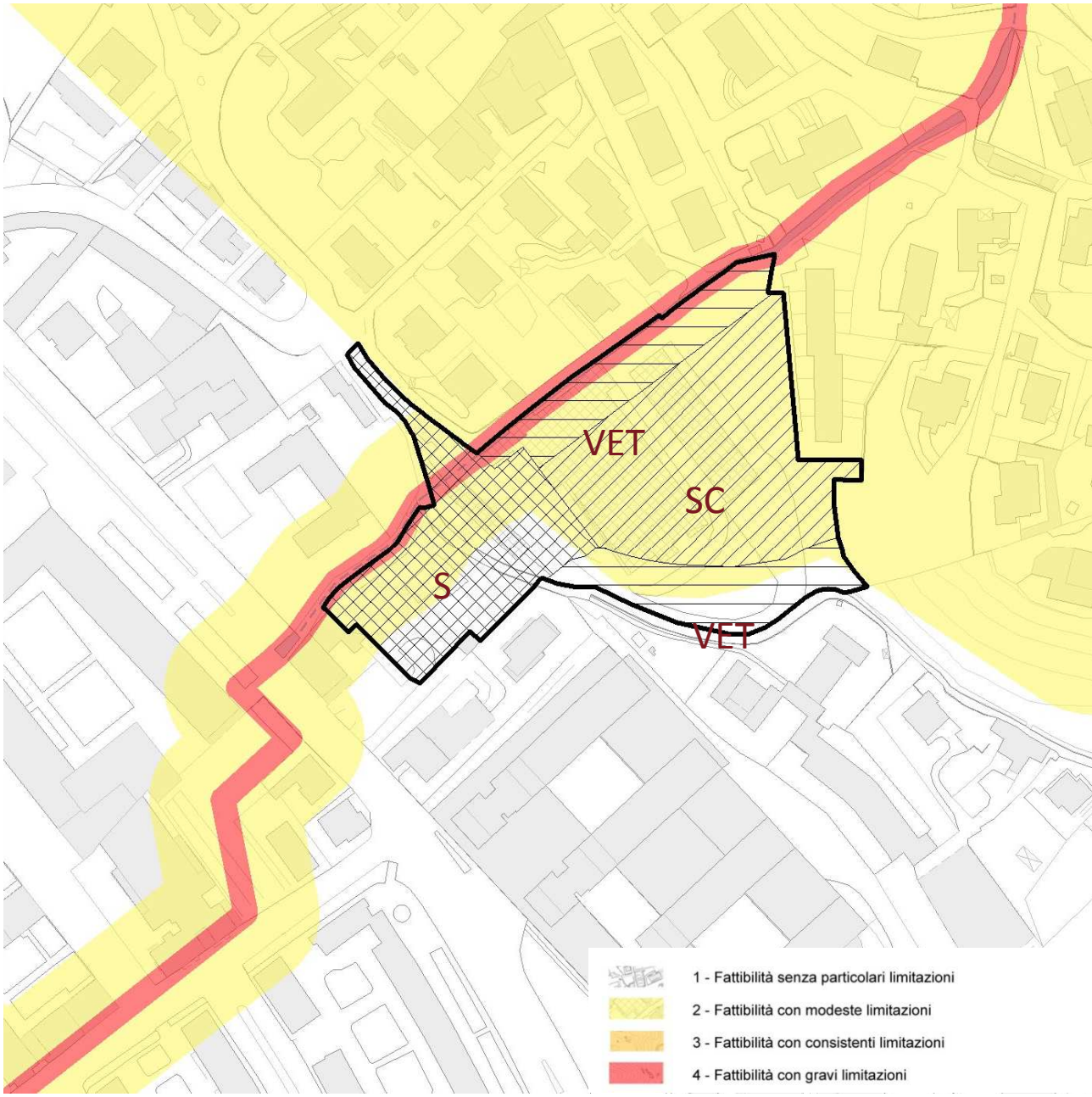
L'ambito è localizzato in quartiere GERMANEDO con accesso da VIA ROVERETO
Situazione attuale:
Area edificata con prevalente vocazione industriale (Logaglio spa).
Destinazione prevista:
Riqualificazione ambientale (VET), demolizione e ricostruzione a prevalente vocazione residenziale (SC) con annessa area a servizio (SERVIZIO).


VET
SC
S
VET
atu 13 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA
E AREE DI RISPETTO - 1:2000

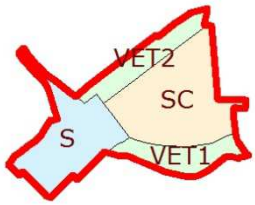
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Rovereto parte bassa, via Ambulanza, Corso Promessi Sposi).
Pur esistendo la rete di pubblica tombinatura su via Rovereto parte bassa, essendo presente il Torrente Capirmate (parte a cielo aperto e parte intubato) le acque meteoriche non contaminate previste dovranno preferibilmente essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.
Nel rispetto delle esigenze di pianificazione territoriale il progetto di infrastrutturazione andrà predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di allacciamento al punto di erogazione più idoneo.

Si precisa che allo stato attuale all'interno dell'ambito ricade l'azienda a rischi di incidenti rilevanti LOGAGLIO SPA (ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 334/99).



atu 13 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

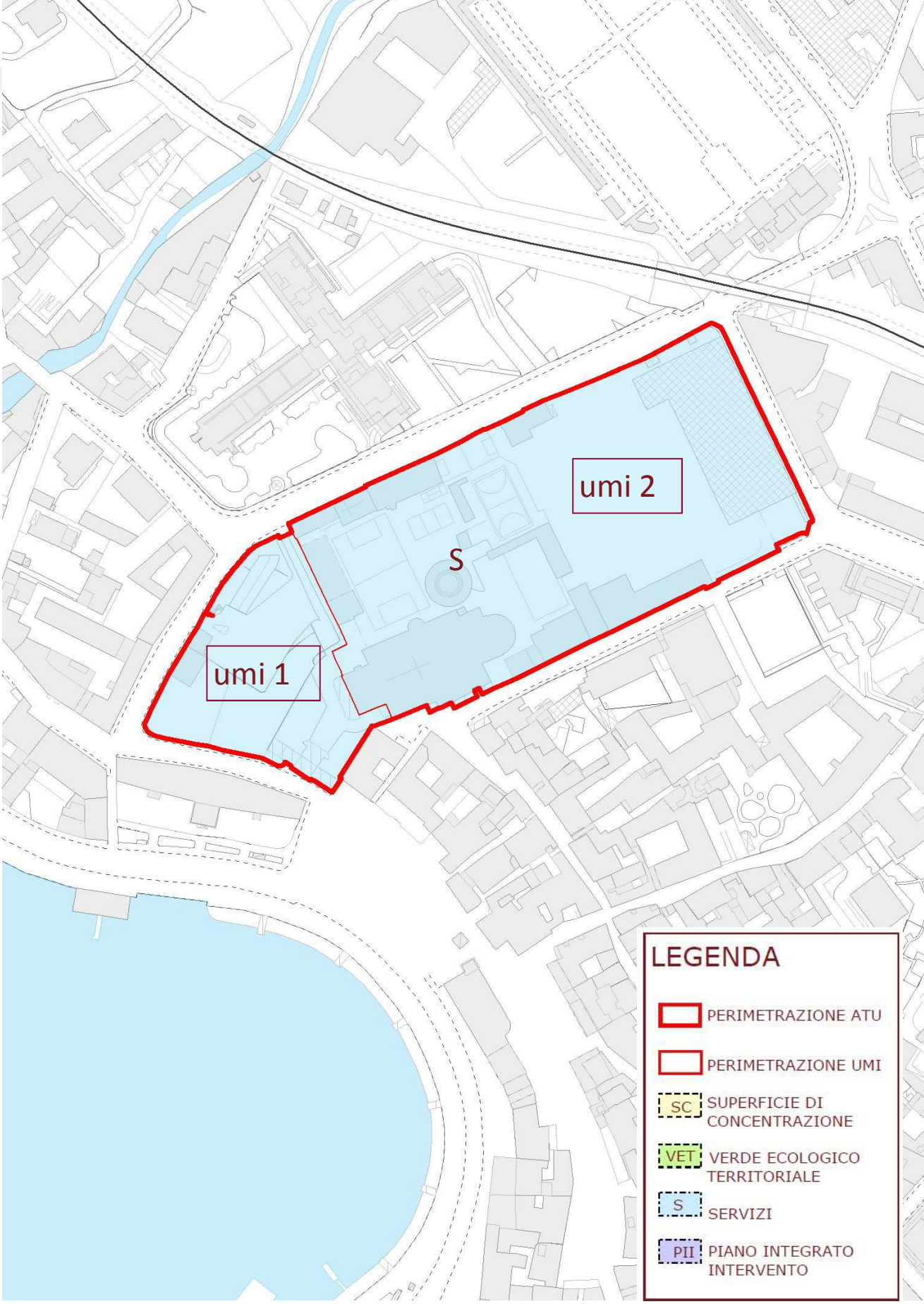


1:5000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 13	
ST	**mq 12.035**
SU preassegnata	**mq 4.816**
SC	**mq 5.072**
RC	**60 % della SC**
VET	**mq 3.285**
H	**mt 14**
S individuati obbligatori*/ S obbligatori	**mq 3.678** * (da normare area ingresso carrabile) ***Compresi nella quota di SU da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU preassegnata**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (min 60%)	
Destinazioni ammesse	
U2– U3.1– U3.8– U6.1– U6.2 - U7.1 - U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S.12.5-S12.7-S12.8	

atu 14 - ORTOFOTO - 1:2000

atu quattordici
SAN NICOLO' – FAINI



atu 14 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

atu quattordici: AREA SAN NICOLO'- FAINI

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in una zona centrale, altamente significativa per la città e ricca di attrattività connessa alla vita di relazione. Opportunità questa per la reinvenzione continua del proprio futuro. L'area contenuta all'interno del perimetro formato dalle Vie Pietro Nava, Giuseppe Parini, Ongania, San Nicolò, costituisce un solo comparto, definito dalla presenza della Basilica di San Nicolò situata all'interno delle mura. Verso Ovest, oltre il vallo delle mura, il complesso edilizio esistente (la Basilica, il campanile, la cappella, il teatro, il capannone all'angolo Via Ongania, la scuola dell'infanzia, il centro Paolo VI°, l'edificio dell'oratorio e quello lungo via Parini) e l'area dell'"Ex Serpentino" sono sottoposti a tutela.

Via Parini, nella direttrice Lago-Monti, costituisce un asse di scorrimento veicolare di particolare interesse, sul quale, in prossimità di Via Nino Bixio, il sovrappasso pedonale incompiuto si attesta sul percorso pedonale che unisce il sagrato con Via Parini e Via Pietro Nava. Trovano collocazione, attestate sulle Vie San Nicolò, Pietro Nava e Parini tre aree destinate a parcheggio. Testimonianze delle mura e del contromuro che definisce il vallo, sono rintracciabili sul lato Sud dell'area "Ex Serpentino".

Il vallo prosegue poi, nascosto, nel terrapieno all'interno dell'area "Ex Faini". All'incrocio tra Via Parini e Via Ongania trova collocazione l'ingresso del cimitero. Su Via Ongania si attesta la Sala Ticozzi e il Liceo Grassi, mentre su Via San Nicolò la clinica, la casa anziani, il centro Paolo VI°, la scuola dell'infanzia e la Basilica.

L'intervento mira a rafforzare, tramite una progettazione estetica e funzionale, l'attrattività e la visibilità di questa parte di città attraverso un sistema di spazi pubblici, spazi aperti e spazi connettivi posti in prossimità di una fascia urbana compresa tra la ferrovia e il lago, significativa per l'alta presenza di funzioni pubbliche (istruzione, Sala Ticozzi, etc.), luogo identitario, simbolicamente denso (San Nicolò, mura storiche, palazzo ex Nava, etc.) e rappresentativo della città e del relativo sistema di piazze centrali affiancate dal lungolago.

La forte necessità di aree di sosta (connessa sia alla densità di elementi attrattori che alla sostituzione di alcuni posti auto per realizzare connessioni ciclo-pedonali) e la localizzazione centrale costituiscono fattori per il reperimento di un adeguato numero di posti auto.

MODALITA' DI INTERVENTO

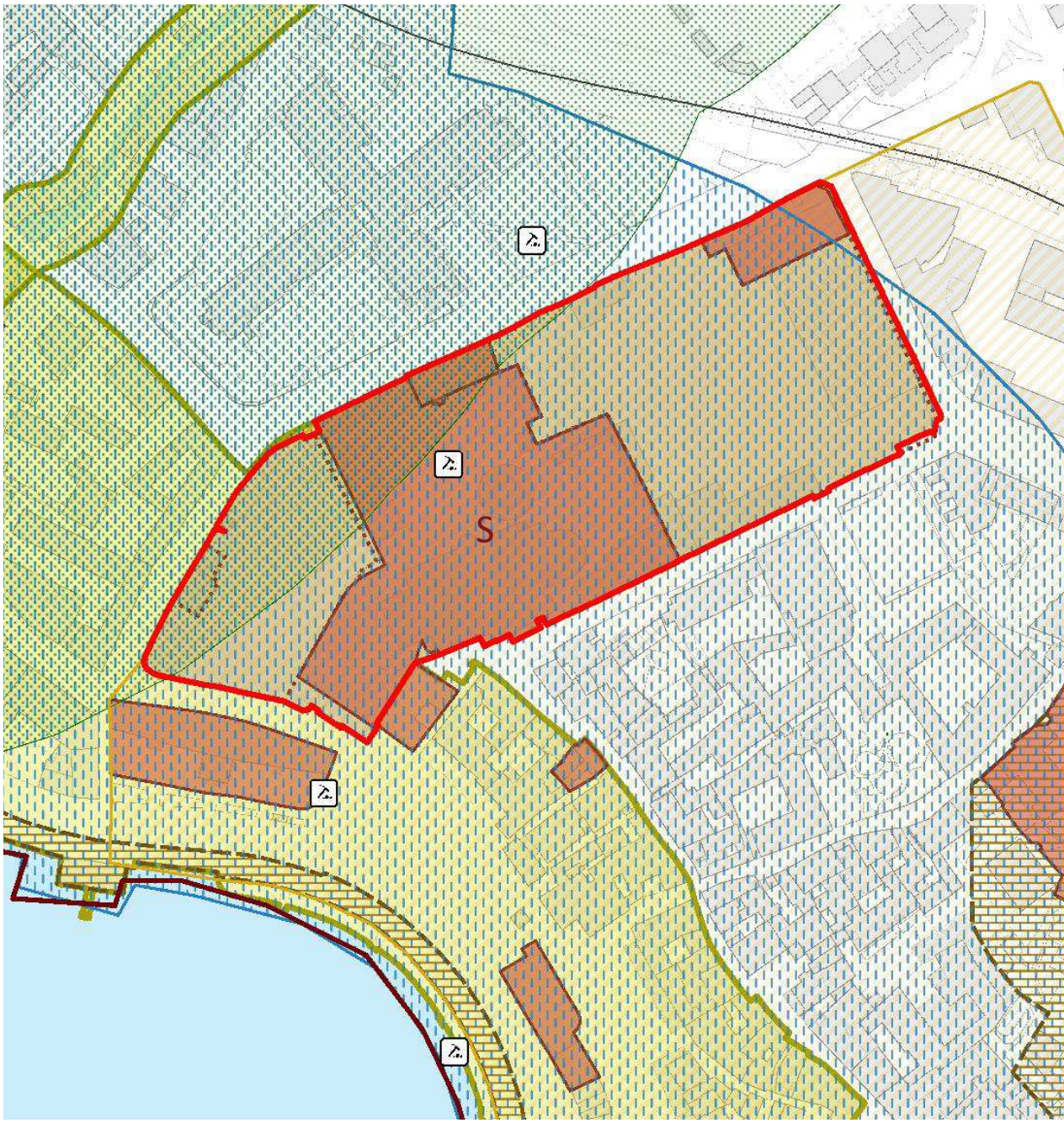
Project financing (UMI1)

Piano Attuativo (UMI2)

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria.

Caratteri principali: allineamenti privilegiati e l'orditura principale della maglia dei tessuti storici; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e degli elementi di valore storico-culturale (mura storiche, campanile, sistema della Basilica e del sagrato, etc.) e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana ed ambientale-percettiva esistente. Quote altimetriche degli spazi aperti o edificati di progetto non superiori alla quota del sagrato della Basilica di San Nicolò, qualora in prossimità. Rapporti percettivi (intervisibilità con il lago, visioni privilegiate e profondità del campo visivo/traguardamento dagli spazi pubblici aperti).



atu 14 - VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento mira alla formazione di un disegno urbano in cui la Basilica e la torre campanaria risultino attestate sulla orizzontalità prevalente del piano circostante, attraverso: il rispetto degli edifici sottoposti a tutela, un'edificazione dalle altezze contenute, il ridisegno e/o la sostituzione degli edifici di scarso interesse storico/architettonico, l'apertura dei percorsi pedonali all'interno delle aree, la continuità del verde sia piantumato che a raso e la rottura del recinto interno. Una ricerca equilibrata e complementare di funzioni proprie dell'attività a carattere religioso, del rapporto con lo spazio e le attività pubbliche presenti nell'intorno caratterizzato dalla presenza stabile di persone, al fine di concorrere alla formazione di un centro aggregativo qualificato con forte identità, dialogo e capacità di attrazione. Sostegno del progetto di alleggerimento del traffico veicolare di passaggio, della centralità di percorsi ciclo-pedonali all'interno del contesto edificato, valorizzazione delle bellezze naturalistiche nel punto di osservazione privilegiato della città, per confermare la continuità spaziale, che a partire dall'area su Via Pietro Nava fino a Via Ongania definisce il comparto. L'intervento è subordinato ad una preventiva analisi delle emergenze archeologiche tramite uno studio approfondito condiviso dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici. Gli interventi sono realizzabili nelle singole UMI, con l'attenzione di assicurare che gli interventi attuabili attraverso le UMI garantiscano un ridisegno armonico dell'intero comparto, attuabile attraverso trasformazioni correlate, coerenti ed efficaci, in riferimento all'impianto urbano, alle tipo-morfologie architettoniche, ai rapporti funzionali e percettivi, alle percorribilità. Occorre valutare una soluzione idonea a favorire il collegamento pedonale con la prospiciente area pubblica posta su via Parini. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza, in considerazione della prossimità all'infrastruttura ferroviaria. Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

L'ambito ricade inoltre all'interno della fascia di pertinenza acustica della ferrovia. L'ambito ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e pertanto si ricordano i vincoli di inedificabilità stabiliti dalla vigente normativa in materia. L'area di cui trattasi è inoltre interessata dalla fascia di rispetto di antenne per la telefonia mobile e pertanto dovranno essere previste le necessarie verifiche. L' ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi.

UMI 1

L'intervento, in quanto principalmente su sedimi di proprietà pubblica, è previsto tramite la procedura di Project financing, sulla base di un progetto di fattibilità/preliminare da attivarsi per garantire un corretto insediamento di quanto previsto in considerazione delle peculiarità della zona. All'interno dell'area "Ex Serpentino" deve essere prevista una quantità di posti auto necessaria a soddisfare le esigenze contestualizzate nell'ambito urbano di riferimento. La Via Pietro Nava, vista come estensione di Piazza Cermenati, e la presenza dell'acqua possono consentire la realizzazione di uno spazio aperto in ampliamento al sistema piazze del centro cittadino, su cui sviluppare il solo transito veicolare locale in ambito protetto. Si prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, anche mediante demolizione con

ricostruzione per le funzioni previste, all'interno del perimetro dell'intervento. L'intervento dovrà prevedere:

- la ristrutturazione/ricollocazione anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente all'interno dell'area finalizzata ad un riuso dello stesso a destinazioni ricettive, ricreative, commerciali;
- gli spazi aperti o edificati di progetto non potranno essere superiori alla quota del sagrato della Basilica;
- la realizzazione di:

  a. un parcheggio pubblico su più livelli, utilizzando il dislivello naturale esistente e con copertura a verde e pavimentazione di pregio;

  b. una piazza pubblica in continuità al sistema delle piazze cittadine (Piazza XX Settembre e Cermenati) con utilizzo di materiali, di finiture e di arredi in coerenza con quanto esistente, collegata alla quota dei parcheggi attraverso spazi pubblici degradanti (scalinata monumentale, terrazzamenti inverditi, etc.) e non attraverso un fronte disegnato da una piastra costruita continua con altezza abitabile;

  c. opere di piantumazione e di impianti verdi;

  d. opere finalizzate alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione (progettazione spazi di rispetto, illuminazione adeguata, etc.) del patrimonio storico presente.

UMI 2

Nell'articolazione dei volumi e nella aggregazione funzionale degli spazi, devono trovare collocazione attrezzature e/o servizi di uso pubblico o anche di interesse pubblico o generale in ambito culturale, sportivo e didattico che a cornice del comparto devono costituire il fronte e il collegamento strutturale con questa nuova parte di città. Devono essere previste adeguate dotazioni di parcheggio pertinenziale al fine del soddisfacimento della capacità insediativa. Deve assumere diverso valore l'attuale Via Ongania mediante la definizione di uno spazio aperto in corrispondenza della Sala Ticozzi nell'ottica della complementarietà funzionale e della valorizzazione urbana di tale centralità, mediante l'uso dello spazio aperto e del verde; aree peraltro in parte soggette ai limiti vincolistici (cimiteriali). Possono essere previsti percorsi di mobilità dolce all'interno del comparto per garantirne la porosità in relazione alla maglia urbana esistente e alle previsioni progettuali.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

La ricomposizione urbana ed architettonica degli ambiti, fortemente interessati da funzioni pubbliche e aggregative, dovrà impostarsi su componenti progettuali volte ad accogliere e favorire le pratiche sociali, pertanto presentare accessi e percorribilità agevoli, riconoscibili e integrate alla maglia della mobilità dolce esistente, luoghi per la sosta confortevoli, visibilità degli elementi simbolici ed identitari, uso del verde, evitando il formarsi di contenitori chiusi.

UMI1

- realizzare stalli e parcheggi (almeno 300 posti auto) con funzionamento a rotazione/tempo/orari/costi, regolati da apposita convenzione;
- realizzare interventi di completamento del sistema delle piazze con soluzioni e materiali pregiati;

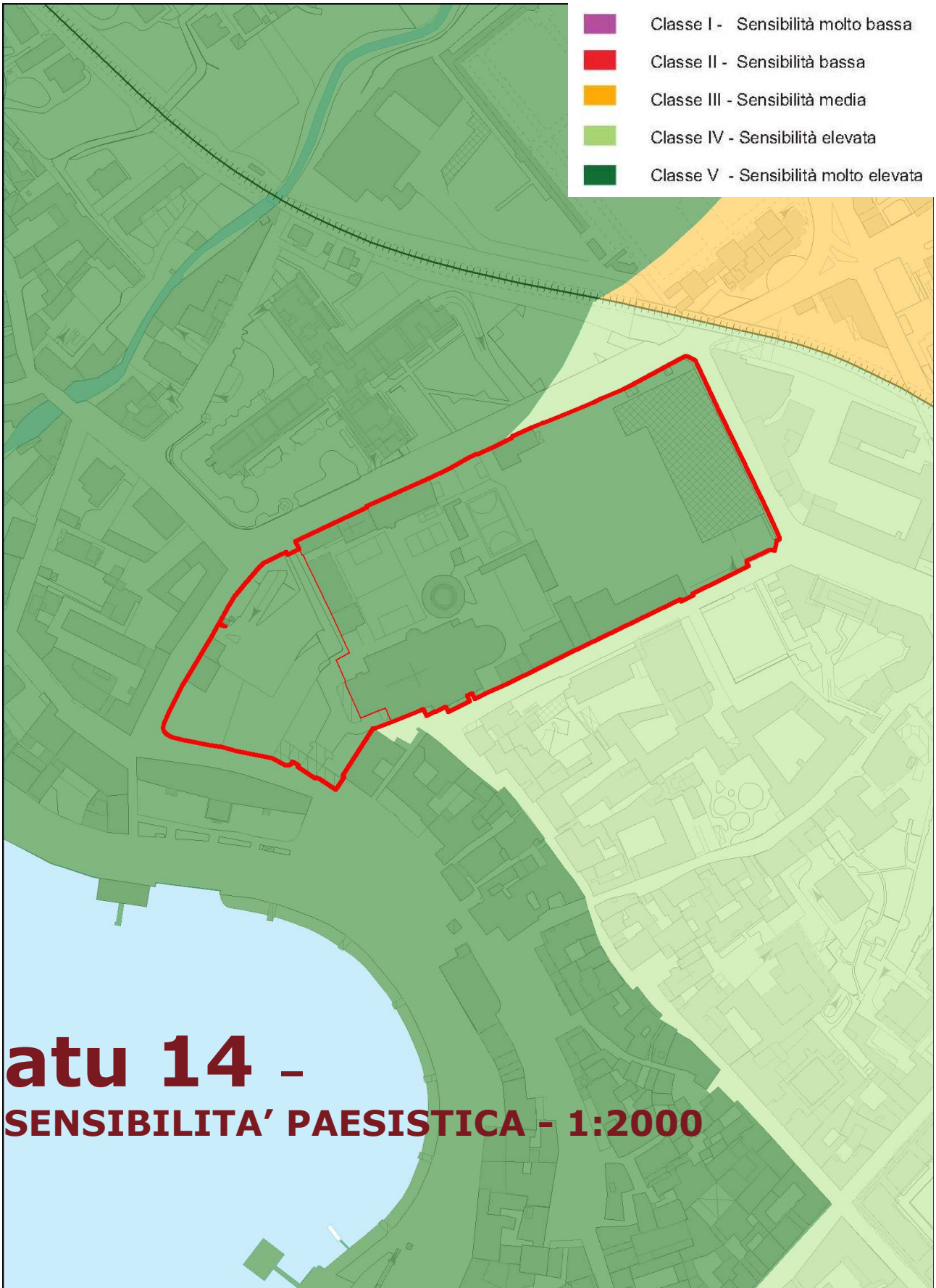
• rendere fruibili gli spazi pubblici;

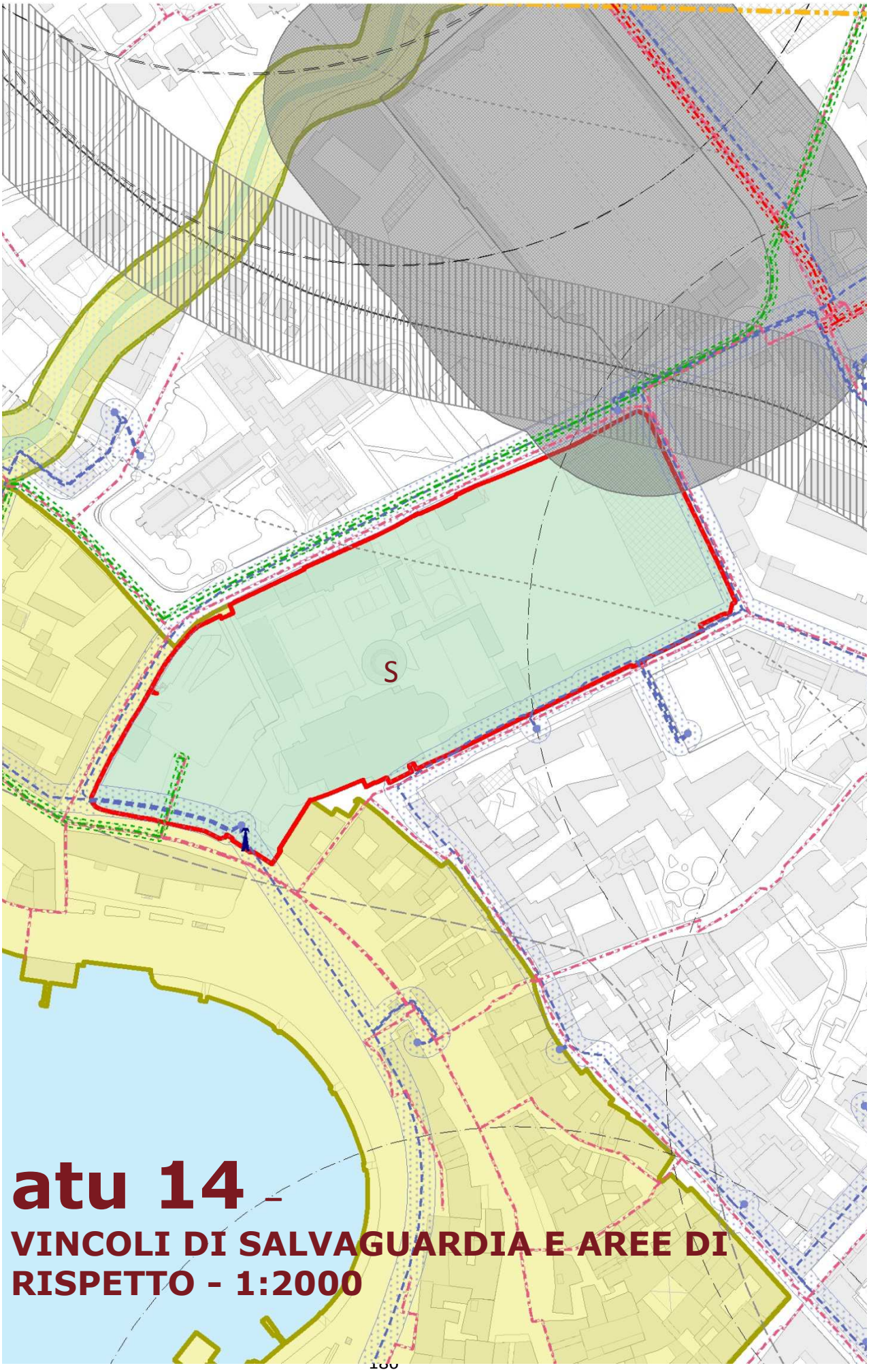
• riqualificare e valorizzare le emergenze architettoniche, monumentali-archeologiche.

UMI2

• definizione delle modalità di apertura e chiusura degli spazi anche con appositi atti convenzionali;

riqualificare e valorizzare le emergenze architettoniche, monumentali-archeologiche.





atu 14 –
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere LECCO CENTRO con accesso da VIA PARINI/VIA NAVA/VIA ONGANIA/VIA SAN NICOLO'.

Area edificata con annesse aree a servizio (parcheggio di superficie).

Destinazione prevista: Riqualificazione edilizia, demolizione e ricostruzione con annessa area a servizio (parcheggi).

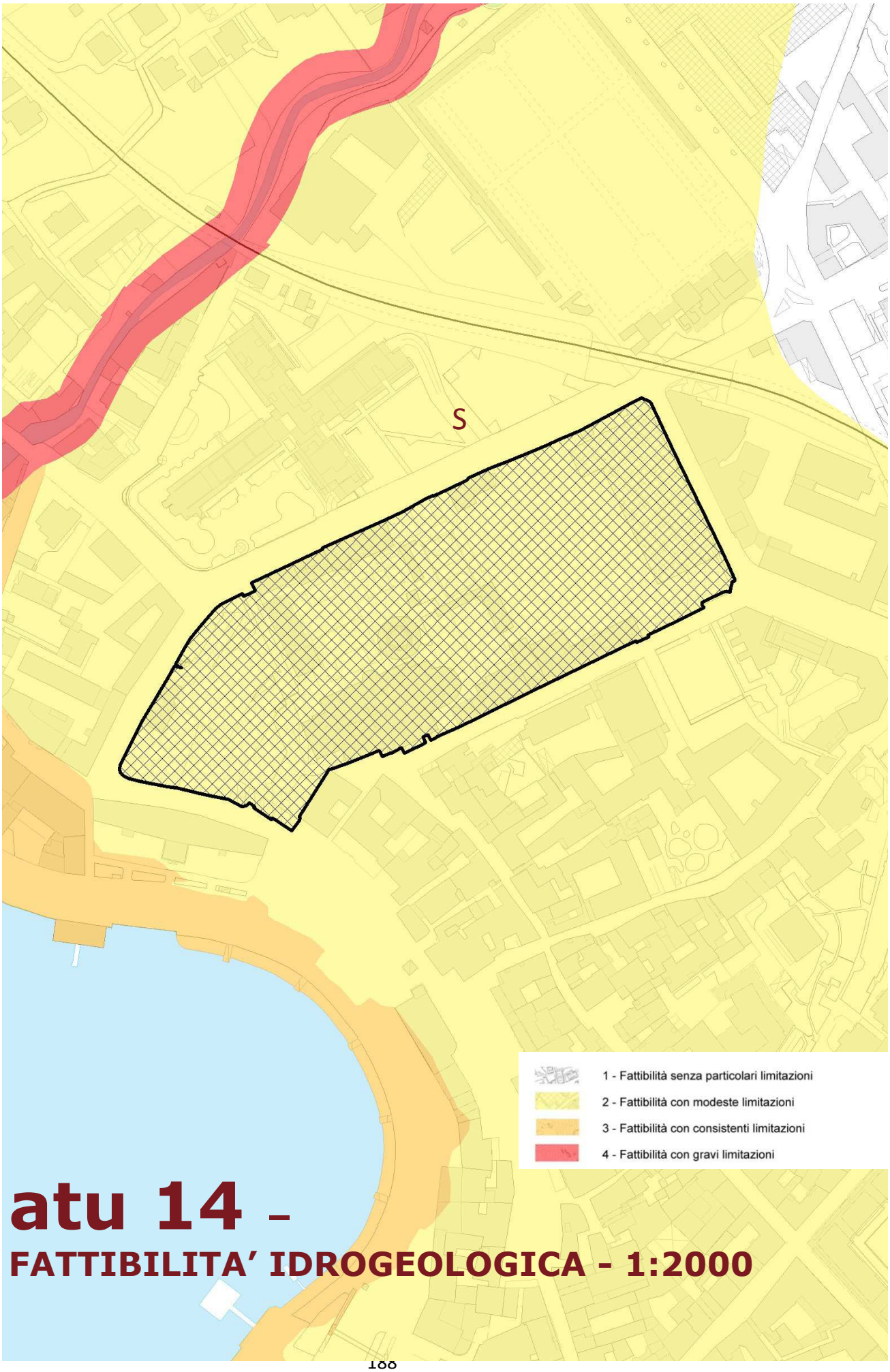
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Parini, via Nava, via Ongania).

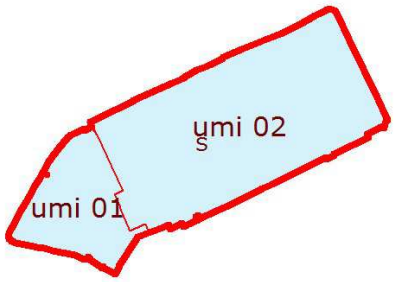
Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su via Parini e via Nava insiste:

- un tratto di rete di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETI HOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.
- in Via Nava è presente anche una cabine secondaria di riduzione.

Si precisa che su via Nava insiste la rete della fognatura comunale in pressione dalla stazione di sollevamento "Nava"; pertanto è vietato qualsiasi allacciamento alla suddetta rete.



atu 14 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

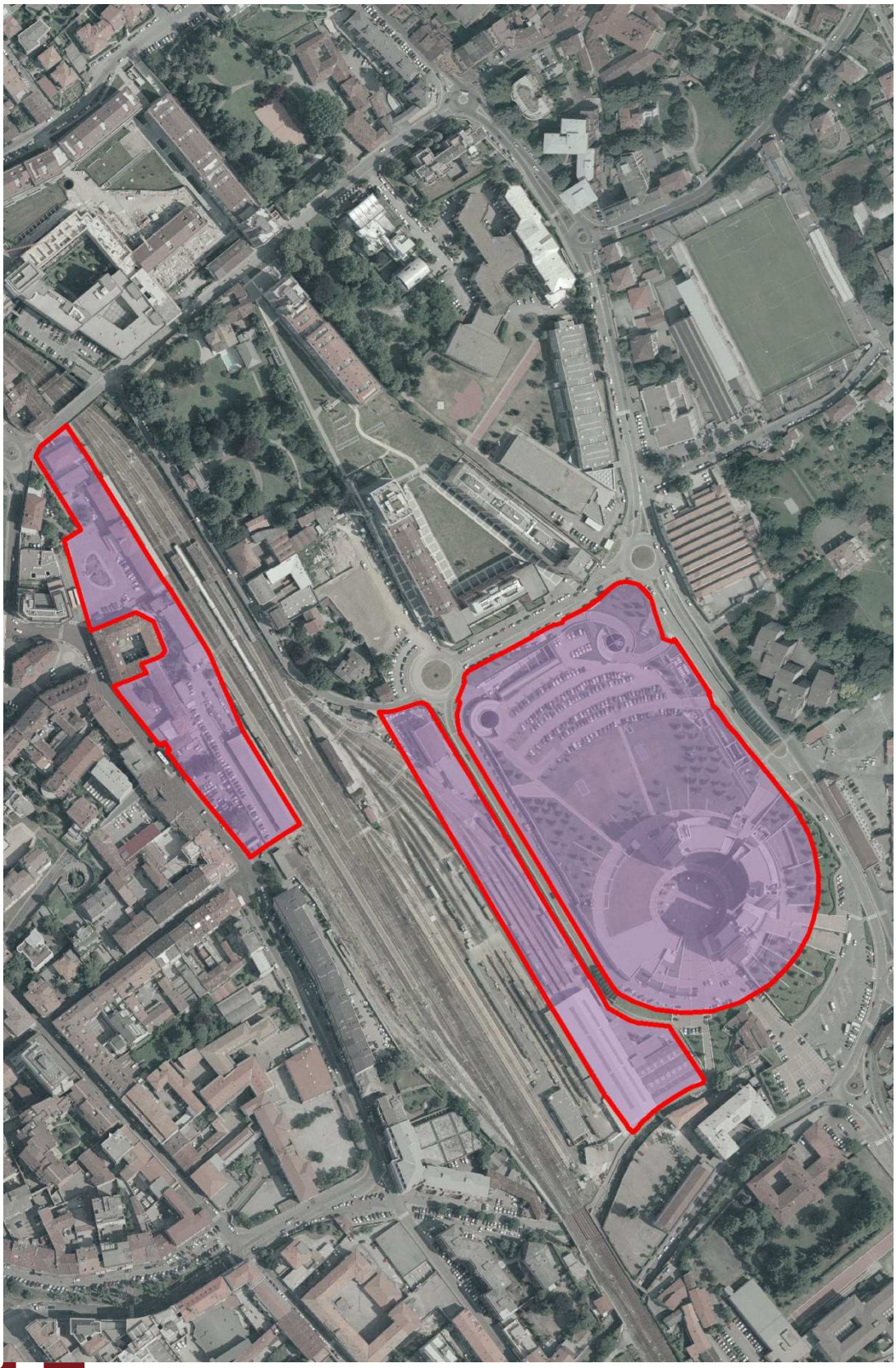


1:5000

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 14	
ST	**mq 25.137**
SU preassegnata	**mq esistente (UMI1)** **mq 10.700 (UMI2)**
RC	**45% della ST (UMI2)**
H	**gli spazi aperti o edificati di progetto non potranno essere superiori alla quota del sagrato della Basilica (mt esistente solo per edificio esistente qualora ristrutturato senza demolizione e mantenuto su stesso sedime) (UMI1)** **mt esistente* (UMI2)** *(* non relativa alla Basilica e campanile)*
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
S1-S2-S3-S5-S8-S12.7-S12.8	
Destinazioni ammesse	
S4-S6-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-U3.1*-U3.8* *(* UMI1 le destinazioni U3.1-U3.8 non potranno superare complessivamente la SU esistente)* ** UMI2 la destinazione U3.1 max 5%)*	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 14 - UMI1	
ST	**mq 5.738**
SU preassegnata	**mq esistente**
H	gli spazi aperti o edificati di progetto non potranno essere superiori alla quota del sagrato della Basilica (mt esistente solo per edificio esistente qualora ristrutturato senza demolizione e mantenuto su stesso sedime)
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
S2-S8-S12.7-S12.8	
Destinazioni ammesse	
S12.1-S12.5-U3.1*-U3.8* *(* Le destinazioni U3.1-U3.8 non potranno superare complessivamente la SU esistente)*	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	

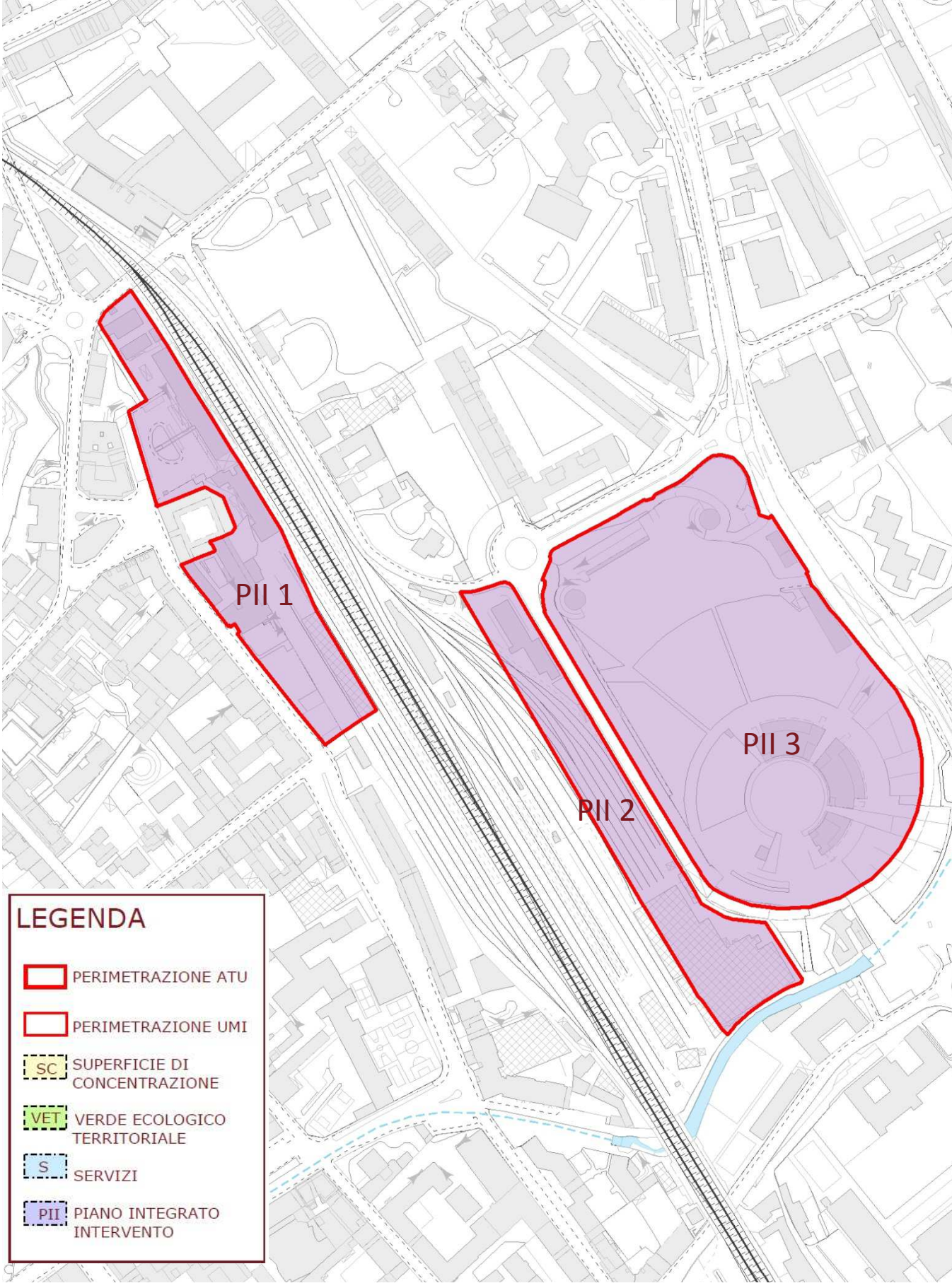
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 14 - UMI2	
ST	**mq 19.399**
ST1 al netto Basilica e Torre campanaria	**mq 17.101**
SU preassegnata	**mq 10.700**
RC	**45% della ST1**
H	
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
S1-S2-S3-S5-S8-S12.8	
Destinazioni ammesse	
S4-S6-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-U3.1* *(* La destinazione U3.1 max 5%)*	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	



atu 15 - ORTOFOTO - 1:3000

atu quindici

STAZIONE FERROVIARIA—CALEOTTO



atu 15 –

AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:3000

atu quindici: STAZIONE FERROVIARIA-CALEOTTO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato nel cuore della città, nel comparto sono presenti poli attrattori, (anche a valenza sovracomunale come il complesso Meridiana), funzioni pubbliche (sedi delle amministrazioni pubbliche, poli dell'istruzione secondaria superiore, etc.), il nodo infrastrutturale principale connesso al trasporto pubblico e privato. L'ambito è strategico per il futuro della città soprattutto in riferimento alle tematiche inerenti all'accessibilità (trasporti pubblici e privati) e alla ricucitura tra ambiti urbani diversi(in alcune parti di dimensioni dilatate) densi di centralità ma separati fisicamente dalla barriera ferroviaria. L'intervento prevede la riqualificazione di un'area anche di proprietà di Reti Ferroviarie Italiane (RFI) e del Comune di Lecco. Comprende l'attuale stazione ferroviaria, i fabbricati accessori, gli spazi utilizzati per attività di rimessaggio del materiale rotabile. Sono inoltre interessati: il piazzale antistante la stazione, parte degli uffici comunali, il parcheggio pubblico lungo la Via Sassi e il comparto del complesso Meridiana, (esito di un progetto unitario).

Il comparto costituisce parte fondamentale del Progetto urbanistico strategico Polo Caleotto - Arlenico: fucina della cultura e del lavoro, sia in riferimento alla propria collocazione spaziale sia per il ruolo insediativo e infrastrutturale che ricopre, ruolo di cerniera tra il sistema dei centri storici Lecco centro-Pescarenico (esteso dall'inciso ferroviario al lago) con l'areale urbano gravitante tra l'infrastruttura ferroviaria e il recente asse infrastrutturale sovracomunale: entrambi tessuti urbani dinamici, densi di trasformazioni urbane in atto, capaci di rinnovare il comparto urbano in chiave competitiva. Nel corso degli ultimi anni la città ha finalmente apprezzato le positive ricadute urbane-ambientali relative alla realizzazione di importanti collegamenti viabilistici a valenza territoriale (attraversamento Milano-Colico-Sondrio, Provinciale Valsassina). Sono in atto processi di riammagliamento della rete, di ridisegno dei tessuti urbani e delle relazioni insediative-ambientali alla ricerca di un nuovo equilibrio. L'intento progettuale è principalmente quello della ricomposizione di un brano di città storicamente inciso dal tracciato della ferrovia- vera e propria separazione fisica- mediante una serie di interventi in grado di creare una nuova centralità e servizi oltre che migliorare le prestazioni funzionali dell'area ferroviaria. Da sottolineare la presenza del torrente Caldone quale emergenza e risorsa di carattere ambientale.

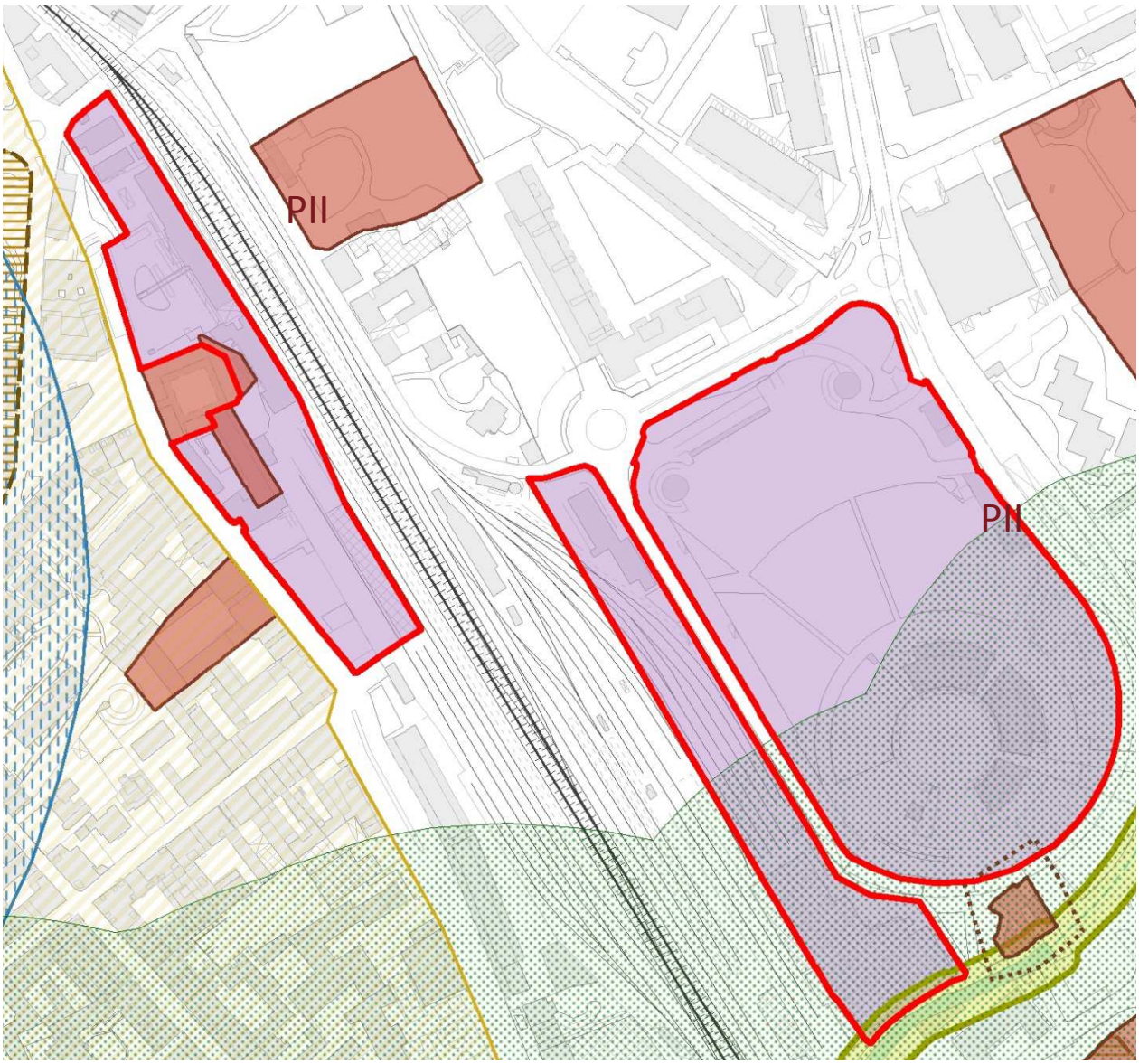
AMBITO 15.1

L'importanza strategica di questo ambito è legata, oltre alla centralità della localizzazione nell'impianto urbano, alla presenza/prossimità della Stazione ferroviaria e del Palazzo Bovara, sede attuale del Municipio. Il palazzo Bovara, realizzato nel corso della prima metà del 1800, su progetto dell'architetto neoclassico Giuseppe Bovara, era destinato ad ospedale, dal 1900 diventò sede del tribunale e dal 1928 sede del Municipio. La qualificazione dell'intera area riguarda sia alcune porzioni edificate di scarsa qualità e/o degradate, con la rivisitazione delle funzioni insediabili (servizi, parcheggi, terziarie-commerciali) e la previsione di un doppio affaccio permeabile rispetto ai tessuti urbani contestuali (centro storico cittadino e servizi ferroviari/comparti oltre la cesura ferroviaria), sia gli spazi aperti che necessitano di una riprogettazione complessiva volta a garantire una pedonalizzazione agevole e sicura soprattutto in riferimento all'accessibilità, ai servizi e al cambio di modalità tra mezzi prevalentemente pubblici, di mobilità sostenibile: il treno, gli autobus extraurbani, il sistema del trasporto urbano, la rete dei percorsi ciclo-pedonali, i servizi agli utenti.

AMBITO 15.2

Ambito occupato da strutture ferroviarie localizzate in un ambito centrale e strategico per il riordino del

comparto e più in generale per la prossimità fisica alla rete ferroviaria. La localizzazione dell'ambito rappresenta il punto nodale per qualificare e promuovere la connessione trasversale tra i due comparti separati dalla cesura ferroviaria, la implementazione e correlazione tra le due connessioni esistenti



atu 15 –
VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:3000

di via Porta e via Balicco, collegando contesti urbani carichi di funzioni attrattive e di servizi, densi di flussi pedonali e di utenti del trasporto pubblico (es. studenti scuole superiori ed università). Sono previsti interventi volti alla rigenerazione urbana dell'intero ambito, attraverso operazioni di rinnovo edilizio e funzionale (servizi, terziario-commerciale).

Adeguati studi di fattibilità specialistici dovranno approfondire le potenzialità rispetto alla concentrazione nell'area stessa di linee del trasporto pubblico e di centri di interscambio modale. Sarà possibile in fase progettuale ampliare il comparto ad altre porzioni adiacenti qualora in disuso, in riferimento ai servizi ferroviari attualmente esistenti.

AMBITO 15.3

L'ambito è l'esito di un progetto di Recupero urbano degli anni '80 del secolo scorso, con finalità evidenti di realizzare un impianto architettonico dotato di visibilità e riconoscibilità rispetto ai tessuti urbani contestuali e più in generale alla città, quale elemento simbolico e contenitore di funzioni connesse all'allora nuova Provincia di Lecco. Non è stata realizzata una delle quattro torri che racchiudono la piazza centrale, prevista dal progetto originale. Le funzioni insediate ad oggi non comprendono sedi istituzionali-amministrative, rappresentative di funzioni eccellenti di rango sovracomunale correlate al capoluogo di Provincia, ma nel corso degli anni si è insediato e affermato un Centro Commerciale con presenza di grande/media strutture di vendita. Il completamento dell'attraversamento cittadino ha confermato la strategicità dell'ambito, nodo centrale alla città, appartenente ad una fascia urbana delineata tra i luoghi centrali storici (centro e Pescarenico) e di completamento novecentesco, il nastro ferroviario e il nuovo asse stradale ad alto scorrimento, non lontano dal nuovo Campus universitario. Le due reti infrastrutturali (stradale e ferroviaria) rappresentano delle barriere da "superare", ma al contempo offrono le maggiori opportunità di accessibilità, soprattutto di livello sovracomunale, rispetto al trasporto pubblico e privato, attraverso le stazioni ferroviarie e le uscite/ingressi dalla strada statale sulla principale arteria viabile lecchese. L'ambito può definirsi quale condensatore di "luoghi delle opportunità" per la città in chiave di competitività e d'immagine, ma al tempo stesso problematica complessa per gli effetti di congestionamento sul traffico locale, soprattutto in riferimento ai punti di intersezione dei flussi viabilistici e sulla verifica circa la disponibilità delle aree di sosta rispetto al carico potenzialmente indotto. La soluzione urbanistica per l'area prevede un progetto urbano nell'ottica di completare, riadattare e implementare funzioni negli spazi urbani, del costruito e aperti, situati in uno dei centri nodali della città in evoluzione, caratterizzati da un impianto insediativo e da un disegno architettonico particolare (almeno per Lecco), che appaiono capaci di convergere l'immaginario collettivo verso i nuovi flussi dello sviluppo urbano. Planivolumetricamente la soluzione progettuale consiste nel completamento dell'impianto architettonico della "corte" della Meridiana.

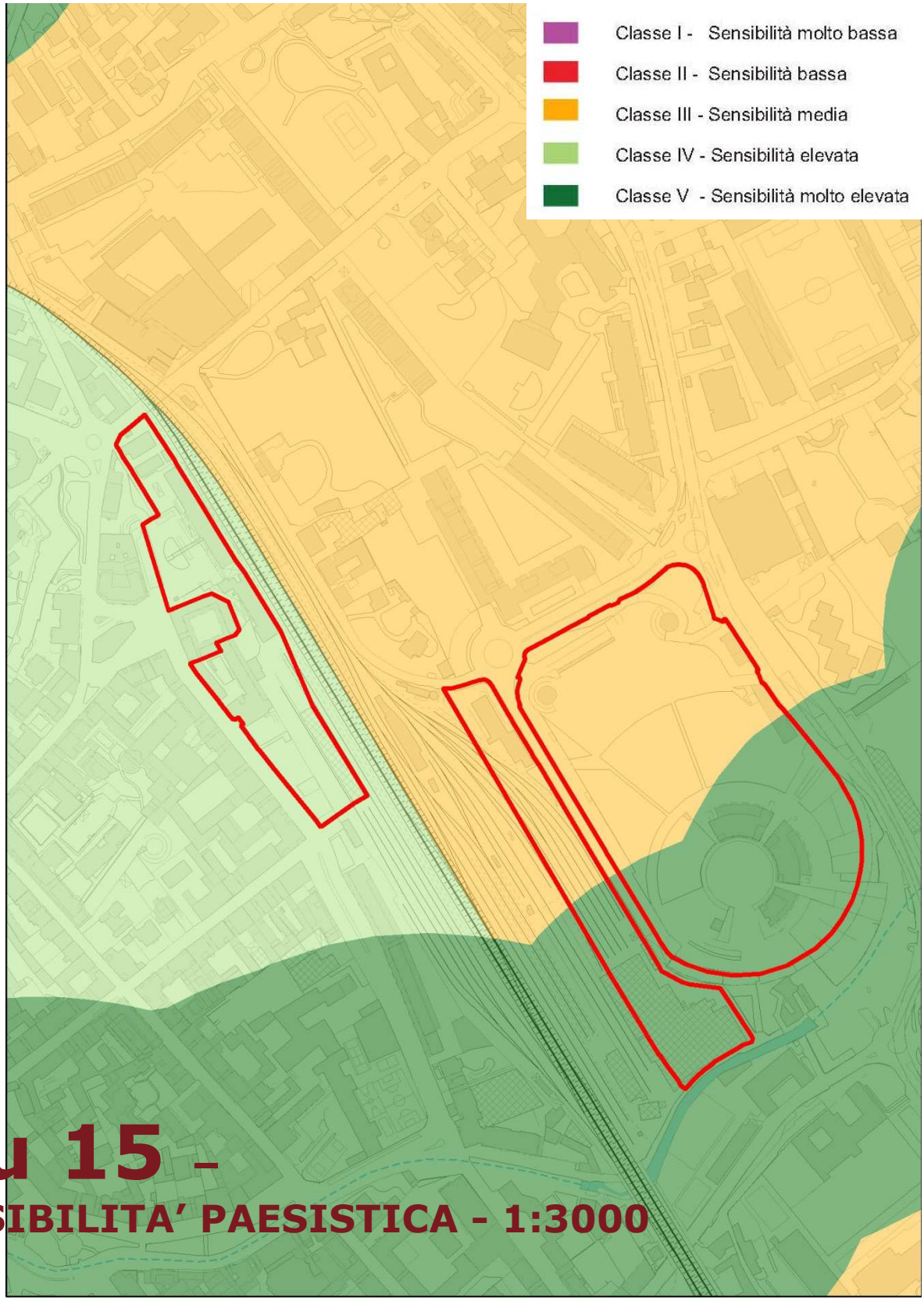
MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento/Project financing.

In ogni Programma Integrato di Intervento è prevista una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici articolati ed unitari. Edifici a corte, in linea, a blocco, a torre, quest'ultimo per l'ambito 15.3. Caratteri principali e qualificanti: permeabilità rispetto ai tessuti urbani contestuali, anche attraverso corpi edificati a doppio affaccio, implementazione e integrazione alla rete delle percorribilità.



atu 15 –
SENSIBILITA' PAESISTICA - 1:3000

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In ogni Programma Integrato di Intervento è prevista una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

L'intervento complessivo dell'area è previsto tramite la procedura di uno o più progetti di Programma Integrato di Intervento la cui attivazione, limitatamente alle parti pubbliche, può essere prevista tramite Project financing. L'obiettivo principale delle trasformazioni dell'ambito è quello di garantire, parallelamente alla realizzazione di destinazioni compatibili ad uso privato, la dotazione di più servizi strategici per lo sviluppo dell'area centrale di Lecco, fulcro della mobilità e dell'accessibilità ai servizi generali alla città. L'intervento prevede anche di individuare e realizzare la nuova stazione di autocorriere urbane e extraurbane che unitamente alla stazione passeggeri costituisce un terminal di interscambio tra ferrovia, autolinee, e trasporto privato (dall'automobile alla bicicletta). Il terminal deve integrare le varie modalità di trasporto e rendere agevole l'interscambio minimizzando i tempi di rottura di carico attraverso l'attenta progettazione dei percorsi e dei servizi. Sono da prevedere l'autostazione, il parcheggio veicolare di interscambio, le aree attrezzate per il deposito e l'assistenza delle biciclette, parcheggi interrati a servizio delle attrezzature. L'intervento di trasformazione è caratterizzato da elevata complessità e da rilevanza territoriale. Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza, in considerazione della prossimità all'infrastruttura ferroviaria. Poichè l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

Ai fini dell'attuazione delle trasformazioni previste deve essere predisposto un masterplan generale degli interventi dell'intero ATU 15 sulla base dei contenuti del Documento di piano e della presente scheda, che evidenzi le ricadute pubbliche e le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alla soluzione degli elementi di criticità esistenti e alla rete complessiva degli spazi pubblici di collegamento da integrarsi a quella esistente. Per ogni intervento deve essere predisposta la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente e realizzate le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento, soprattutto in funzione degli impatti dell'inserimento del punto di interscambio ferro-gomma.

Il progetto deve prevedere la ridefinizione urbanistica ed edilizia con la demolizione degli attuali manufatti incongrui con particolare riferimento alle infrastrutture di servizio ferroviario, facendosi carico di:

- ampliare e completare il superamento fisico e morfologico della cesura urbana dovuta al fascio dei binari ferroviari;
- creare un Polo intermodale concepito come infrastruttura legata al sistema urbano, in grado di garantire il cambio di modalità tra mezzi prevalentemente pubblici: il treno, gli autobus extraurbani, il sistema del trasporto urbano, anche con la realizzazione della stazione a doppio affaccio;
- riqualificare la Via Sassi e la piazza antistante la stazione ferroviaria che, se liberata dalla presenza delle corriere, possa recuperare riconoscibilità formale e un nuovo valore simbolico;
- realizzare un'adeguata offerta di funzioni commerciali, residenziali, terziarie e di servizi pubblici in grado

di garantire una idonea *mixité* funzionale.

Il PII, nella sua completa realizzazione, prevede anche il completamento del progetto originario del complesso della Meridiana(4° torre) con destinazioni miste terziario/alberghiero e residenziale. E' possibile prevedere l'intera quota insediativa destinata ad attività ed attrezzature alberghiere (U7).

Per le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto di un pozzo ad uso idropotabile, nella realizzazione di edifici e strutture si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. L' ambito interessa anche la zona di tutela assoluta del pozzo che deve essere salvaguardata e per quanto possibile in relazione agli interventi previsti adeguata alla normativa vigente in materia. Si ritiene necessario, in relazione alle strutture ferroviarie, prevedere l'effettuazione dell'indagine ambientale preliminare. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda. L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile e pertanto dovranno essere previste le necessarie verifiche.

L'area ricade inoltre nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia nonché di diverse fascia di pertinenza acustica stradale. L'ambito ricade parzialmente in classe di fattibilità geologica 2 e si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. L'ambito risulta in piccola parte interessato dalla classe 4 per la presenza del corso d'acqua. L'ambito risulta inoltre parzialmente interessato dalla presenza del torrente Caldone e pertanto dovranno essere rispettati i divieti di in edificabilità stabiliti dalla vigente normativa in materia e dal reticolo idrico comunale.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

AMBITO 15.1

- realizzare stalli interrati e/o parcheggi interrati con funzionamento a rotazione/tempo/orari/costi, regolati da apposita convenzione;
- realizzare interventi di completamento del sistema delle piazze e degli spazi pubblici di collegamento con soluzioni e materiali pregiati, accessibili alle persone con ridotte capacità motorie;
- rendere fruibili gli spazi pubblici;
- prevedere soluzioni progettuali che rendano permeabili gli spazi del costruito e aperti, anche attraverso edifici dotati di doppio affaccio;
- promuovere un fronte di qualità ambientale ed estetica da e verso la ferrovia;
- prevedere porzioni significative di aree a verde e promuovere l'utilizzo, laddove possibile, di impianti vegetazionali;
- riqualificare e valorizzare le emergenze architettoniche, monumentali-archeologiche. L'intervento è subordinato ad una preventiva analisi delle emergenze archeologiche tramite uno studio approfondito condiviso dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

AMBITO 15.2

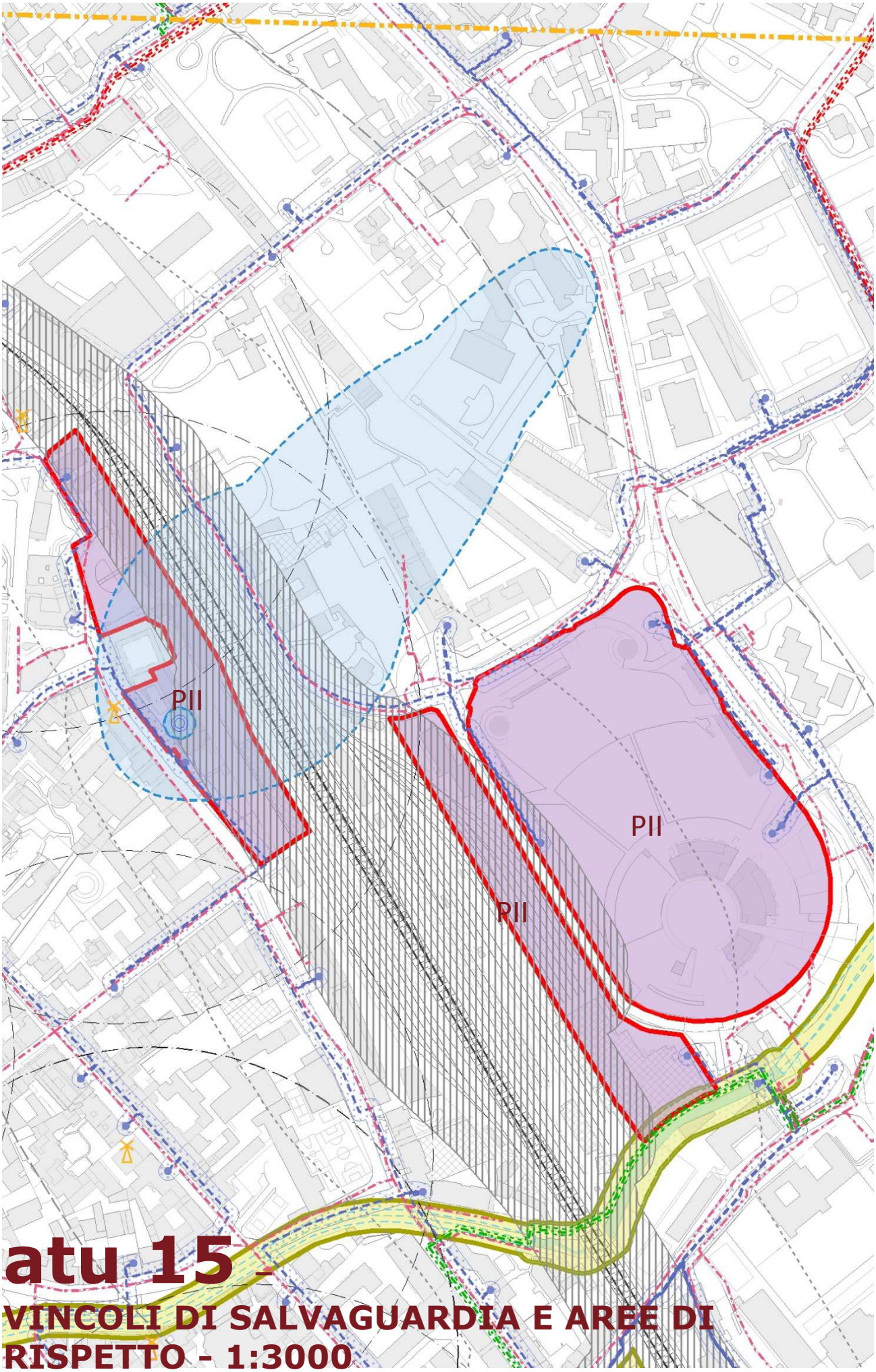
- realizzare stalli interrati e/o parcheggi interrati con funzionamento a rotazione/tempo/orari/costi, regolati da apposita convenzione;
- realizzare interventi di completamento del sistema delle piazze e degli spazi pubblici di collegamento

con soluzioni e materiali pregiati, accessibili alle persone con ridotte capacità motorie; in particolare qualificare e implementare il passaggio pedonale tra via Porta e via Balicco con un ulteriore collegamento, trasversale di attraversamento del fascio ferroviario all'altezza di piazza Sassi, verificando la fattibilità anche carraia;

- rendere fruibili gli spazi pubblici;
- prevedere soluzioni progettuali che rendano permeabili gli spazi del costruito e aperti, anche attraverso edifici dotati di doppio affaccio;
- promuovere un fronte di qualità ambientale ed estetica verso la ferrovia;
- prevedere porzioni significative di aree a verde e promuovere l'utilizzo, laddove possibile, di impianti vegetazionali.

AMBITO 15.3

- predisporre apposito studio sugli impatti veicolari relativamente alle funzioni insediate nell'ambito 15.3 e potenzialmente insediabili nell'intero ATU 15, con l'ausilio delle informazioni quantitative e relativa interpretazione, al fine di valutare le opere stradali necessarie (rotonde, allargamenti, svincoli, etc.) e le esigenze di aree a parcheggio ulteriori;
- predisporre una riprogettazione complessiva degli spazi aperti nell'ambito 15.3 con particolare attenzione alle seguenti componenti:
- qualificazione e funzionalità del sistema degli spazi aperti pubblici e della rete degli spazi pubblici di collegamento con integrazioni rispetto alla rete esistente di prossimità (sia verso il centro/stazione ferroviaria/terminal trasporto pubblico, che verso i poli scolastici e universitari, villa Manzoni, c.so P.Sposi, etc.);
- aree e attrezzature del verde in porzioni significative;
- valutazione su una possibile ricollocazione dei parcheggi a raso per funzioni più consone alla centralità localizzativa dell'area.
- realizzare servizi ed attrezzature pubbliche da prevedersi all'interno dell'ATU in ottemperanza alle normative del PdS.



atu 15 -
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:3000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

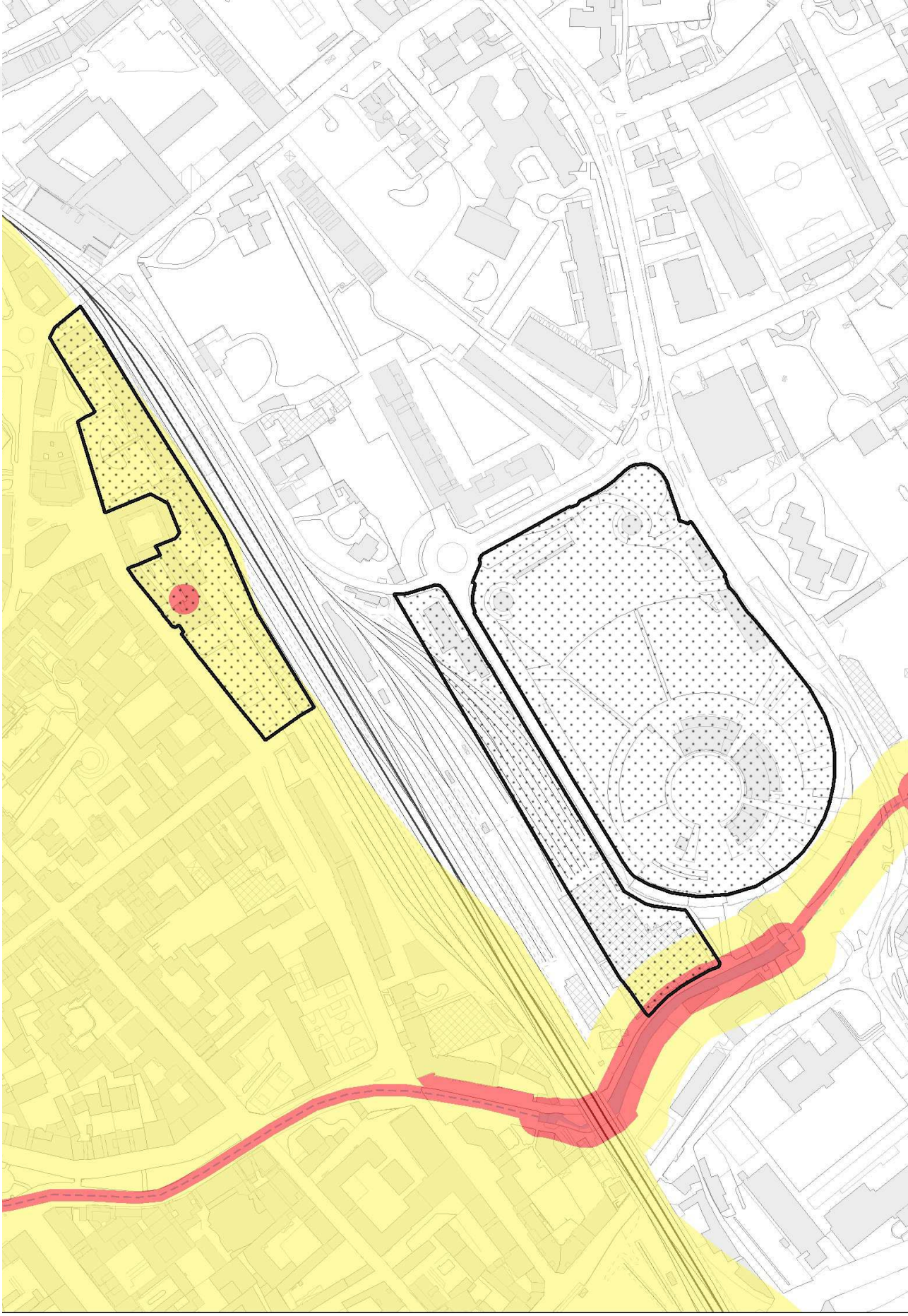
L'ambito è localizzato in quartiere LECCO CENTRO con accesso da VIA BALICCO/VIA SASSI.
Situazione attuale:
Area in parte edificata con prevalente vocazione terziario (Uffici comunali, Stazione Ferroviaria, edifici a servizio delle Ferrovie, ditta Sodai Italia Spa e Officine Trenitalia, edificio FerroHotel, centro commerciale "Le Meridiane").
Destinazione prevista:
Riqualificazione edilizia, demolizione e ricostruzione a prevalente vocazione residenziale, inserimento di nuovo edificato e riqualificazione urbana.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

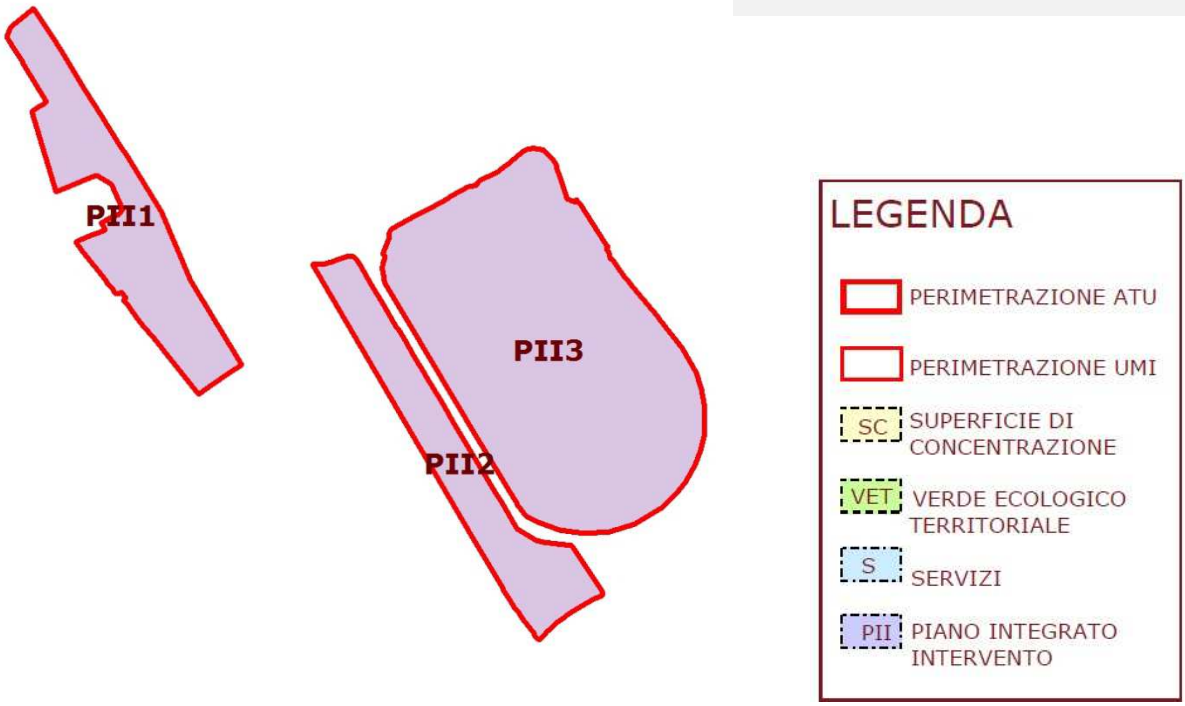
Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Balicco, via Sassi, Piazza Lega Lombarda, via Ferriera).
Nella posa delle condotte che interferiscono con linee ferroviarie dovranno essere adottate le prescrizioni del D.M. n. 2445 del 23/02/1971"Norme tecniche per gli attraversamenti e per i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie ed altre linee di trasporto" e successive modificazioni tra cui il D.M. 10/08/2004.
Si sottolinea la presenza del POZZO COMUNE, posto in via Sassi, all'interno del cortile della sede Municipale, per il quale occorre rispettare sia la fascia di tutela che la fasce di rispetto, poiché posto all'interno dell'ambito (prevedendo la delimitazione della zona a tutela assoluta).

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale sulla rete di fognatura comunale di Corso Matteotti—via Balicco—via Carlo Porta:

- separazione rete mista comunale in Corso Matteotti,
- realizzazione nuovo tracciato rete nere da via Balicco in direzione via Cavour (uso tracciato rete esistente sotto sedime ferroviario solo per acque meteoriche con scarico terminale n. 85 ed eliminazione sfioro n.42),
- realizzazione rete meteoriche in via Balicco (per collegare i due tratti terminali),
- verifica sfiori presenti in Torrente Caldone (altezza via pedonale Carlo Porta).



atu 15 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:3000



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 15	
ST	**mq 64.590**
SU preassegnata	**Esistente (15.1-15.2)- mq 7.000 (15.3)**
RC	**70% della ST (15.1-15.2) 80% della SC (15.3)**
H	**mt esistente (15.1-15.3) mt 14,00 (15.2)**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
S2-S8-S9-S10.1-S10.2-S10.3-S12.3-S12.4-S12.7-S12.8-U6.1-U6.2-U3.1-U2-U7.1-U1-	
Destinazioni ammesse	
S1-S4-S11.1-S11.4-S12.1-S12.5–U7.2-U3.8	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
*S2.4-S2.5-S8-S9-S10.1-S10.2-S10.3-S12.3-S12.4-S12.7-S12.8-U6.1 e U6.2 (sommati max 40%)-U3.1 e U2 (sommati max 30%)-U7.1 (max 40%) *Servizi sommati min 40% (nelle specifiche sopra elencate)	

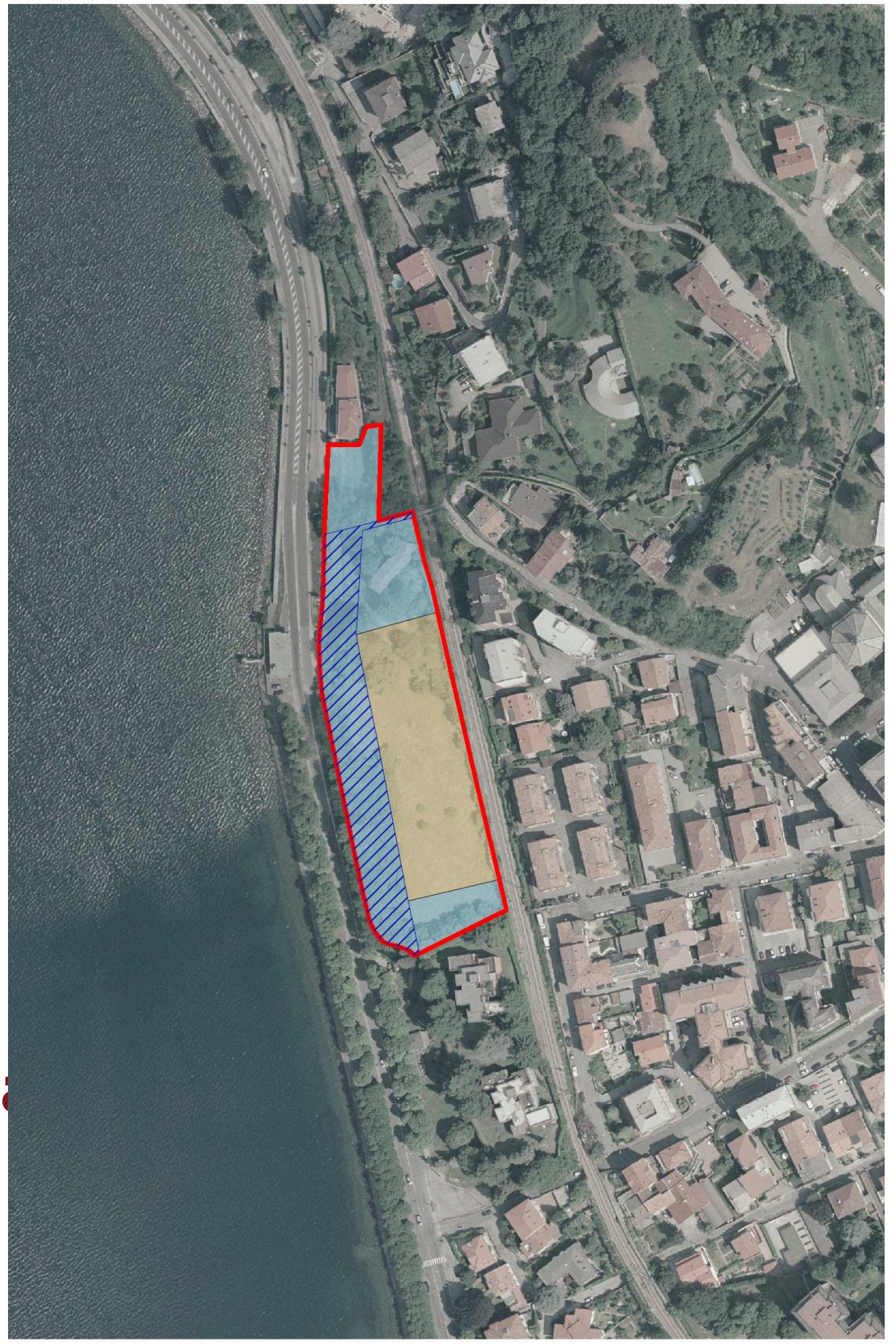
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 15.1	
ST	**mq 12.812**
SU preassegnata	**mq esistente*** ***** SU da ricollocare nella misura esistente, rispettivamente localizzati nell'ambito su via Centrone e nell'ambito su via Sassi.*
RC	**70% della ST**
H	**mt esistente**
S obbligatori	**Parcheggio interrato e spazi pubblici di collegamento**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
S2-S8-S9-S10.1-S10.2-S10.3-S12.3-S12.4-S12.7-S12.8-U6.1* e U6.2* (*sommati min 60%)	
Destinazioni ammesse	
S1-S4-S11.1-S11.4-S12.1-S12.5- **U2* e U3.1* e U3.8*** **limitatamente alle superfici e localizzazioni esistenti in via Centrone*	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 15.2	
ST	**mq 11.210**
SU preassegnata	**mq esistente**
RC	**mq 70% della ST**
H	**mt 14,00**
S obbligatori	**mq spazi pubblici di collegamento**

DESTINAZIONI
Vocazioni funzionali principali
*S2.4-S2.5-S8-S9-S10.1-S10.2-S10.3-S12.3-S12.4-S12.7-S12.8-U6.1 e U6.2 (sommati max 40%)-U3.1 e U2 (sommati max 30%)-U7.1 (max 40%) *Servizi sommati min 40% (nelle specifiche sopra elencate)
Destinazioni ammesse
S2.3-S4.3-S4.4-S4.5-S11.1-S11.4-S12.1-S12.5-
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti

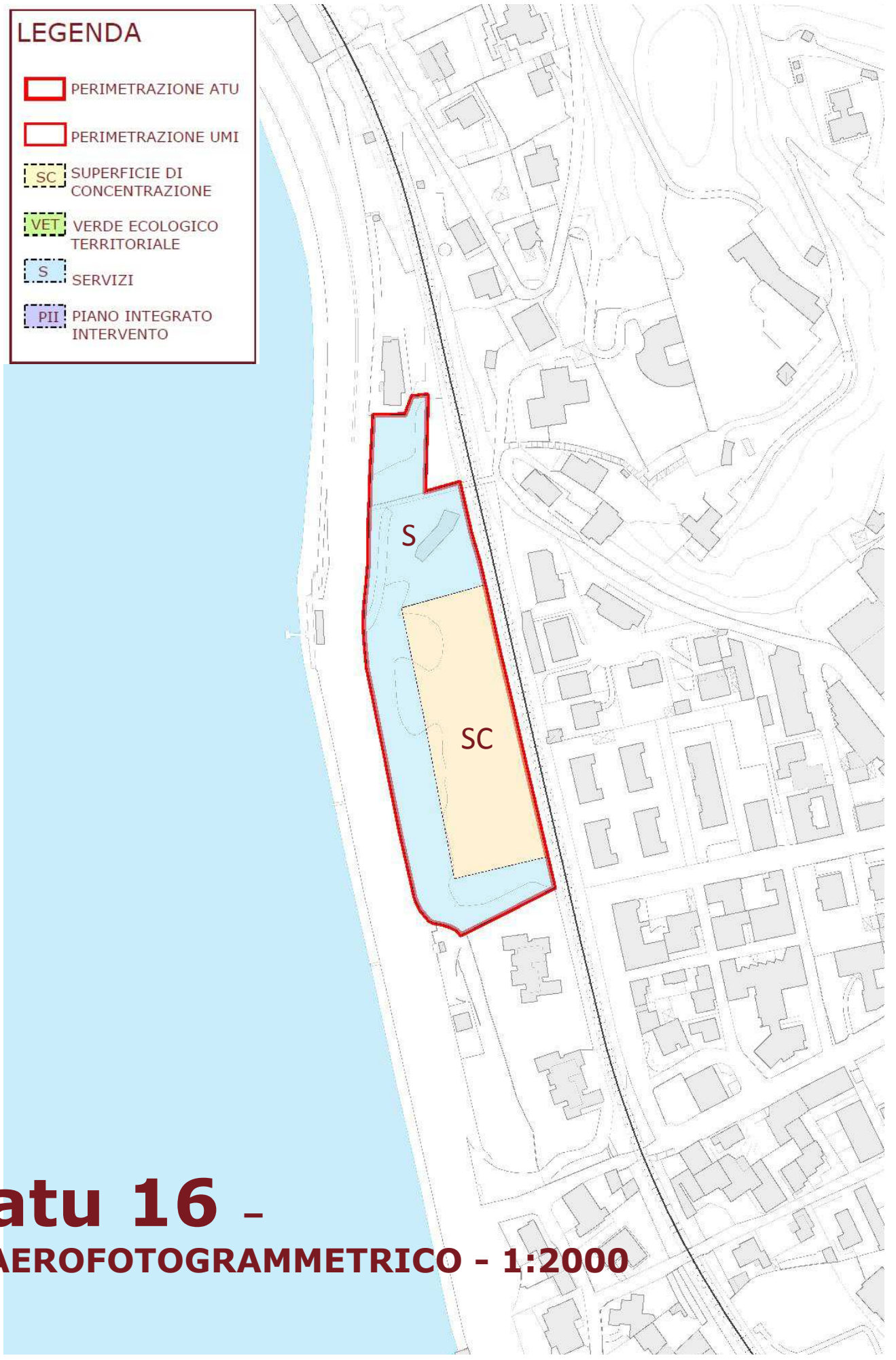
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 15.3	
ST	**mq 40.568**
SU preassegnata	**mq 7.000**
SC	**mq 1.500**
RC	**80% della SC**
H	**mt esistente**
S obbligatori	**SU da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU preassegnata.**
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (max 30%) - U6.1 e U6.2 (sommati max 50%) - U7.1 (min 30%)	
Destinazioni ammesse	
U3.1 e U2 e U3.8 (sommati max 10%)- U7.2	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S2.3-S2.4-S2.5-S6-S8-S9-S10.1-S10.2-S11.1-S12.1-S12.3-S12.5-S12.7-S12.8	

SDATU



atu sedici

CAVIATE



atu 16 –
AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:2000

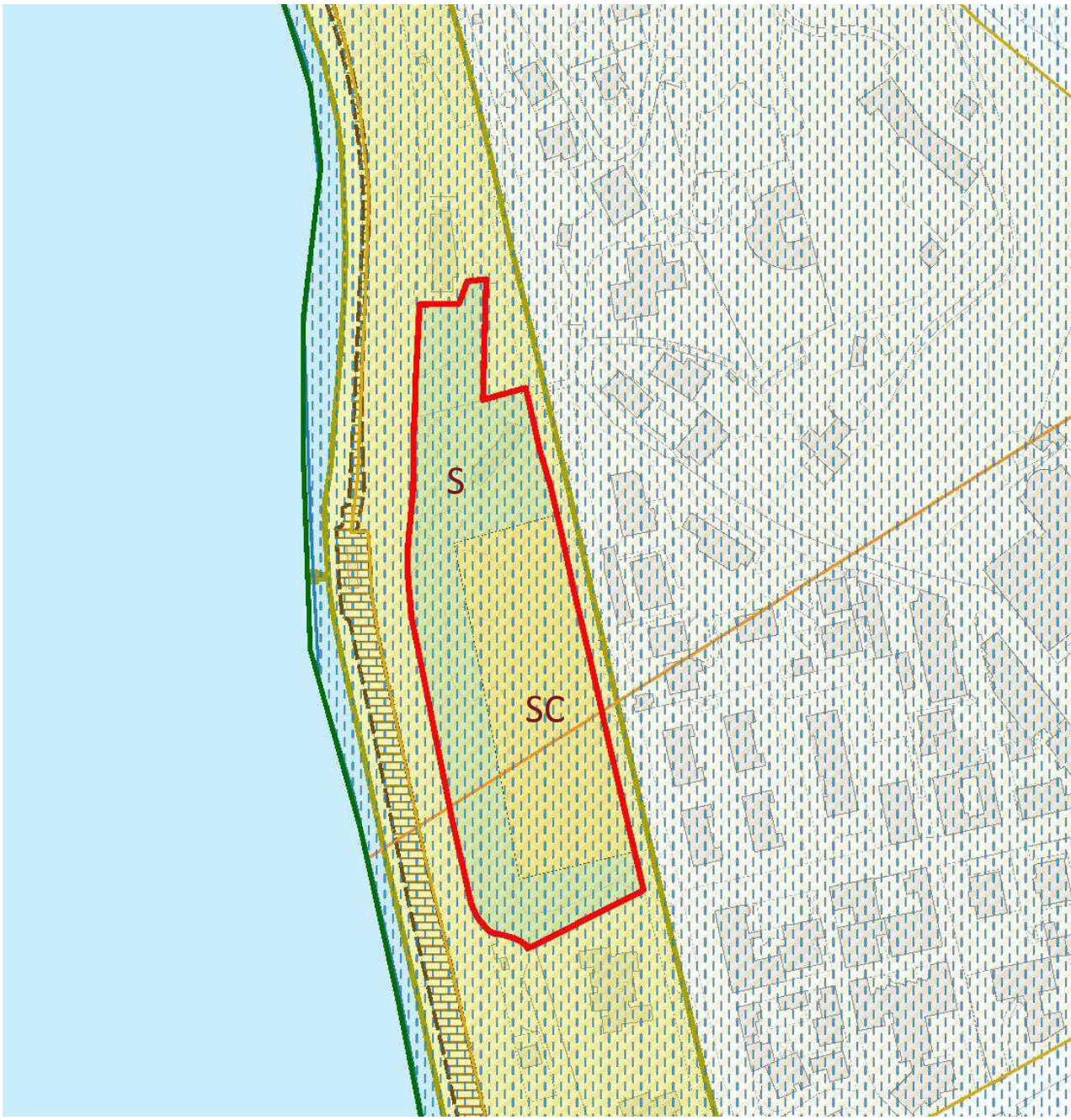
atu sedici: CAVIATE

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in una fascia compresa tra la strada lungolago e il tracciato ferroviario, a ridosso dell'abitato di Lecco, nella zona denominata delle "Caviate" fino ad oggi conosciuta per la presenza del primo innesto della superstrada n. 36 dal centro Lecco in direzione Colico, svincolo che ad oggi, vista l'apertura dell'attraversamento sotterraneo della città, ha perso in maniera drastica i volumi di traffico che lo interessavano ricoprendo un ruolo di servizio al traffico turistico/residenziale in transito sull'asse Lecco - costa orientale del Lario. L'ambito territoriale in cui insiste l'area è caratterizzato per la presenza a Nord, come confine naturale per l'espansione del centro abitato, del massiccio del S. Martino, ultimo baluardo posto a Sud del gruppo della Grigna Meridionale. L'area fronteggia il lago ed è la naturale connessione tra il centro abitato e l'impalcato più netto del paesaggio prealpino e, per questo, ha un'importante valenza paesaggistica da salvaguardare, in particolar modo per quanto concerne le visuali sensibili dell'intorno.

La struttura morfologica attuale del contesto è caratterizzata da una serie di fattori molto precisi: un inadeguato livello di riconoscibilità urbana e la disarticolazione sul territorio della materialità edilizia soprattutto di recente realizzazione anche in relazione della cesura/limite dovuta al tracciato ferroviario. Il fronte lago antistante rappresenta la parte finale della passeggiata lungolago tradizionale, che termina in corrispondenza dell'edificio destinato a distributore di carburanti disegnato dall'arch. M. Cereghini. Questo tratto conclusivo della percorribilità pedonale è caratterizzato soprattutto da un alto potenziale valore estetico naturale e panoramico, attualmente estraneo ai luoghi di più alta fruibilità del centro urbano, sia per le condizioni di microdegrado diffuso, sia per una mancanza generale di funzioni pregiate, attrattività sociali e urbane, comprese le più semplici attrezzature pubbliche e di arredo urbano di qualità. Il lungolago prosegue a nord in adiacenza alle infrastrutture lineari stradali, che lasciano spazio solo ad una stretta fascia di area spondale naturale, su cui è previsto e in corso di attuazione inoltre un progetto di potenziamento e collegamento di ciclopedonale sovracomunale. L'intervento, contribuisce alla nuova immagine che la città si sta attribuendo e che sta proiettando all'esterno, non solo di centro urbano storicamente vocato all'imprenditorialità diffusa e dinamica, ma anche localizzato in una conca naturale sullo specchio lacuale di peculiare bellezza da tutelare, ma anche da valorizzare attraverso uno sviluppo compatibile in chiave turistica e del tempo libero (sportiva, ricreativa, culturale, etc.). La tutela e valorizzazione del sistema lacuale costituiscono temi centrali dell'Area Strategica del lungolago e il presente ambito ne rappresenta uno dei nodi principali volti alla attivazione delle sue politiche, promuovendo un mix funzionale Gli interventi trasformativi dovranno non solo riorganizzare il disordinato contesto territoriale, ricco peraltro di importanti valori paesistico-ambientali, ma anche porsi come struttura complessa per attività turistico-ricettive e residenziali, coerenziata con il sistema della mobilità e degli spazi aperti pubblici.

La strategia progettuale deve restituire un ruolo strutturante allo spazio aperto e costituire un sistema capace di valorizzare anche le grandi risorse di suolo di questa parte importante di città e di rafforzarne il significato simbolico/rappresentativo. In merito alla connessione con la città va relazionata la passeggiata ciclo-pedonale, che rappresenta una "sezione" parziale ma organica di quell'armatura urbana di spazi pubblici che da Rivabella deve raccordarsi con i percorsi ciclopedonali cittadini esistenti.



atu 16 –

VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI - 1:2000

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici in linea, a corte, a blocco.

Caratteri principali e qualificanti: affaccio sul lungolago e verso gli spazi aperti pubblici, proposta di nuovi allineamenti relazionati al fronte lago quale esito del progetto di riqualificazione dell'ambito lacuale, rapporti percettivi (intervisibilità con il lago, visioni privilegiate e profondità del campo visivo/traguardamento dagli spazi pubblici aperti).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto dovrà rappresentare una nuova polarità attrattiva per il lungolago lecchese, locale e sovralocale, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di spazi pubblici o di uso pubblico, sia per l'insediamento di attività in chiave competitiva per la città (turistiche). Dovrà inoltre considerare quale elemento ordinatore del progetto le percorribilità lungolago (pedonale-ciclabile e carrabile) per le quali dovranno essere redatti appositi elaborati progettuali atti ad approfondire il tema della continuità dei tracciati (connessioni con la pista ciclabile da Abbadia Lariana, con altre percorribilità a scala urbana, con l'area oggetto del presente intervento, etc.), della funzionalità (utenza allargata, connessioni, attrezzature per il tempo libero, etc.) e della qualità urbana e paesaggistica (arredo urbano, connessioni con aree a verde, viste panoramiche, etc.), nell'ottica di un rafforzamento del ruolo relativo alle mobilità a basso impatto (ciclabile e pedonale). Nell'area oggetto di intervento il progetto dovrà prevedere un sistema di spazi pubblici, strettamente correlato ed inteso quale ampliamento della green-way del lago, atto a promuovere la fruizione collettiva di funzioni privilegiate dell'aggregazione, di pratiche sociali e del tempo libero (anche entro una cornice sovralocale di promozione turistica) e a valorizzare la fruizione paesaggistica dai luoghi, privilegiati per la peculiare condizione geo-morfologica e contestuale (quota altimetrica, visuali libere, etc.). E' possibile prevedere l'intera quota insediativa destinata ad attività ed attrezzature alberghiere (U7), anche con indirizzo congressuale/culturale, con servizi di cura alla persona (wellness, spa, etc.), per la quale è prevista (entro i parametri riportati) la dotazione di tutte le strutture necessarie finalizzate al buon funzionamento della stessa, anche convenzionate per un utilizzo esteso ad utenze esterne alla clientela alberghiera. In ogni caso è prevista la realizzazione di una struttura destinata ad impianto sportivo e/o ludico e/o terapeutico e/o piscina e solarium, per il quale si prevede l'uso ad utenze esterne alla struttura alberghiera. Il progetto costituisce un ambito significativo del lungolago lecchese, dal punto di vista paesaggistico appartenente al paesaggio lariano, paesaggio di riconosciuta ed eccezionale qualità. Il progetto dei singoli elementi e manufatti necessita pertanto di una valutazione approfondita circa l'impatto paesistico degli stessi, in particolare rispetto al rapporto di intervisibilità con lo specchio e il bacino lacuale, della qualità architettonica, della cura degli impianti a verde, del rapporto dei pieni e dei vuoti, della bellezza del nuovo complesso insediativo. In particolare, oggetto di attenzione progettuale andrà riservata all'impatto e alla forma architettonica dei volumi costruiti, che dovranno presentare ad esempio discontinuità dei volumi edificati (porosità a garanzia di coni visuali, frammentazione di fronti fuori scala sul lago) e irregolarità dei profili longitudinali atti limitare una eventuale continuità dei fronti con altezze massime consentite.

L’ambito risulta inoltre interessato dalla fascia di pertinenza acustica della ferrovia e della strada Lungo Lario Piave.

Dovrà essere attentamente valutata la collocazione all'interno dell'ambito delle diverse destinazioni d'uso al fine di evitare l'insorgere di conflittualità difficilmente risolvibili a interventi realizzati. Dovrà essere prevista la redazione di documentazione di valutazione d'impatto acustico e di clima acustico attraverso le quali si evidenzierà la necessità di adozione di eventuali interventi di mitigazione acustica anche strutturali. Dovrà essere posta attenzione anche riguardo agli edifici residenziali esistenti nelle aree limitrofe all'ambito. L' ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Inoltre stante la vicinanza al lago è opportuno valutare con attenzione la soggiacenza della falda qualora sia prevista la realizzazione di scavi interrati e per la dispersione delle acque.

E’ previsto l’obbligo di realizzare uno studio di incidenza e di richiedere una valutazione di incidenza per gli interventi previsti prima dell’approvazione del piano attuativo.

atu 16 –

SENSIBILITA’ PAESISTICA - 1:2000

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

Il progetto deve prevedere, la ridefinizione urbanistica ed edilizia delle aree interessate, facendosi carico di:

- realizzare un impianto sportivo e/o ludico e/o terapeutico con piscina e solarium annesso alla struttura alberghiera, di dimensioni significative (preferibilmente anche con piscina coperta), armonicamente inserito nel contesto ambientale (viste panoramiche e uso del verde), con un'offerta di comfort e servizi di qualità;
- per il suddetto impianto convenzionare e/o prevedere un uso pubblico allargato a fasce di utenze diverse e comunque ulteriori rispetto ai clienti della struttura alberghiera, connessi alle attività sportive/terapeutiche/ricreative, in relazione a variegati criteri socio-demografici (età, residenza, etc.) e di promozione turistico-ricettiva (abbonamenti, correlazioni con altre attività lacuali eco-sostenibili quali vela, surf, canoa, etc. eventualmente praticabili nello specchio lacuale antistante);
- convenzionamento e/o previsione per l'utilizzo delle attrezzature ad utenze esterne atte a formare una nuova polarità a scala sovralocale attraverso una qualificata (sia dei complessi insediativi che negli adiacenti parchi e giardini) attrattività turistica e a rafforzare l'immagine di Lecco come città lacuale turistica e culturale;
- realizzare un'adeguata offerta di funzioni commerciali, ricettive, residenziali, ricreative e di servizi pubblici sportivi, ricreativi, etc. in grado di garantire una idonea mixité funzionale;
- realizzare un'area a parcheggi privati e pubblici;
- riqualificare la sede stradale (ex SS 36) e dello spazio pubblico compreso tra la stessa e il lago, in coerenza con la ciclopista proveniente da Abbadia Lariana incorso di realizzazione, finalizzata alla fruibilità pubblica del paesaggio lacuale attraverso la formazione di una rete continua di mobilità dolce (in sedi protette) dotata di criteri di integrazione con la rete ciclopedonale e dotata di aree verdi (greenway); particolare cautela nella scelta degli arredi urbani e delle finiture materiche e cromatiche (pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione, etc.) preferibilmente da coordinare con altri tratti delle percorribilità lacuali in modo da restituire un'immagine organica delle infrastrutturazioni del sistema lungolago lariano;
- prevedere nuovi spazi aperti pubblici all'interno dell'ambito di intervento nelle aree caratterizzate dalle quote dei terreni più elevate, individuando una percorribilità alternativa al lungolago con spazi aggregativi (piazzette con sistemi di seduta, giardini, etc.) dotati di punti di vista e panoramicità privilegiati dal pianoro naturale, aree a verde/alberature e verso i quali siano rivolti gli edifici in progetto con l'offerta commerciale/turistico/ricettiva e di servizio, utilizzando la conformazione morfologica come elemento caratterizzante utile a qualificare l'intervento degli spazi pubblici e a verde, prevedendo opere di riqualificazione naturalistica sul fronte della scarpata degradante al fine di mantenere un fronte di affaccio sul lago con terrazzamenti inverditi, in connessione al giardino pubblico esistente in adiacenza lungo la strada litoranea, per il quale occorre prevederne operazioni di riqualificazione secondo un progetto unitario da concordare con i competenti uffici comunali;
- i nuovi spazi aperti pubblici dovranno riconoscersi quali ampliamento delle aree pubbliche esistenti, fortemente integrate da riqualificare e riorganizzare secondo un progetto unitario che valorizzi la zona quale porzione integrata alla passeggiata tradizionale; favorendo utenze allargate, cioè facilitando e promuovendo attraverso attrezzature anche la fruizione a bambini e a persone con ridotte capacità motorie/sensoriali;

- individuare, tutelare e valorizzare gli elementi di interesse naturalistico: specchio lacuale, sponde (salvaguardia delle connotazioni morfologiche e naturalistiche) e territori contermini, elementi della percezione (punti panoramici, viste, oggetto di visuali sensibili, percorsi paesistici della tradizione, etc.); altri elementi naturali ed antropici rilevanti (filari alberati, alberature di pregio, vegetazione ripariale, particolarità geomorfologiche, ville storiche, percorsi storici, etc.);
- prevedere aree, manufatti e impianti vegetazionali di mitigazione lungo il profilo dell'asse ferroviario, con effetti di barriera antirumore e di promozione di un fronte di qualità ambientale ed estetica verso la ferrovia;
- introdurre elementi o manufatti che, seppure caratterizzanti un intervento significativo per il lungolago cittadino, garantiscano tessiture relazionali con il contesto urbano, evitino caratteri compositivi dissonanti o impropri nelle forme architettoniche, nelle finiture materiche e cromatiche, e utilizzino tipologie insediative e alternanza dei vuoti e dei pieni (evitando fronti edificati continui), correlate ai tessuti urbani contestuali. Le norme paesaggistiche del PTCP che assumono nell'area lariana rilevanza paesaggistica e efficacia prevalente (punto 12. Allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP vigente) prevedono specificatamente che "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" (punto 10.3 Allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP vigente). Nel PTCP infine la linea di costa sulla quale si affaccia l'intervento viene classificata come "edificazione qualificata dal verde" pertanto l'intervento dovrà prevedere uno studio dettagliato a firma di un tecnico competente che preveda il rilievo e il mantenimento, laddove possibile, dei più significativi impianti a verde esistenti e un progetto dettagliato delle aree a parco, a giardino, delle fasce di mitigazione e di tutti gli elementi del verde che costituiscono componente del tessuto urbano contestuale e di ampie porzioni del paesaggio lariano in generale;
- l'altezza massima non dovrà superare, in linea generale, lo skyline degli edifici retrostanti l'area ferroviaria e dovrà rapportarsi con gli edifici circostanti. Gli edifici dovranno comunque essere caratterizzati da altezze diverse, non sempre omogenee alla quota massima consentita;
- le aree per servizi dovranno garantire la misura minima riportata; è stabilita una localizzazione obbligatoria (mq 3.440), in grado di garantire il fronte lago. La progettazione dovrà rispettare indicativamente anche per raggiungere gli obiettivi precisati nei punti precedenti, la localizzazione indicata nella presente scheda. Qualora venga realizzata una piscina è possibile conteggiare l'impianto come servizio qualora risponda ai requisiti richiesti ad uno standard dalle normative vigenti e sia convenzionato l'utilizzo per la fruibilità pubblica tramite apposita convenzione (tempi, costi, uso pubblico);
- dovrà essere previsto anche un parcheggio pubblico, (strategico per la localizzazione dell'intervento quale porta d'accesso da nord al lungolago lecchese), di almeno 150 posti auto.

atu 16 –

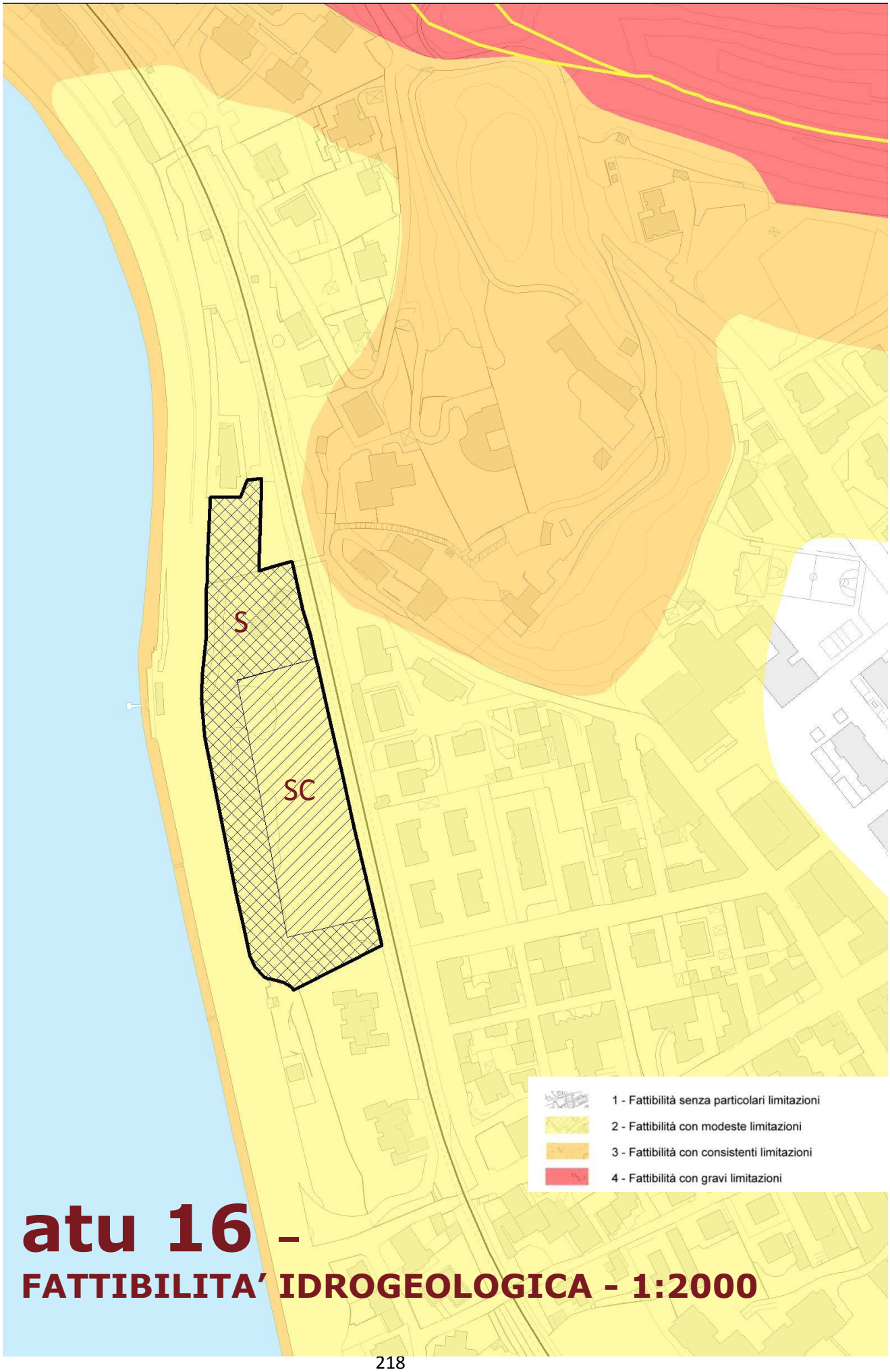
VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO - 1:2000

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere SANTO STEFANO con accesso da LUNGO LARIO PIAVE
Situazione attuale:
Area a verde con presenza di un unico edificio.
Destinazione prevista:
Demolizione e ricostruzione a prevalente vocazione residenziale (SC) con annessa area a servizio (SERVIZIO).

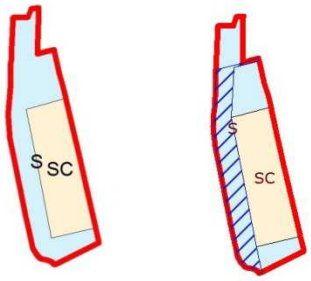
DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (Lungo Lario Piave).
Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Lago di Lecco e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.
Si precisa che su Lungo Lario Piave insiste la rete in pressione dalla stazione di sollevamento "Caviate"; pertanto è vietato qualsiasi allacciamento alla suddetta rete.
Nel rispetto delle esigenze di pianificazione territoriale il progetto di infrastrutturazione andrà predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di allacciamento al punto di erogazione più idoneo, prevendo eventuale estensione di rete su Lungo Lario Piave.



atu 16 –
FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA - 1:2000

SDATU



f.sc.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: ATU 16	
ST	**mq 11.107**
SU preassegnata	**mq 8.500**
SC	**mq 4.672**
RC	**80% della SC**
H	**mt 224,00 slm**
S obbligatori* **di cui S individuati obbligatori*	**mq 6.435* + parcheggio interrato** **mq 3.440*
DESTINAZIONI	
Vocazioni funzionali principali	
U1 (max 45%) – U7.1 (min 30%)	
Destinazioni ammesse	
U3.1 (min 10%- max 15) - U3.8 (max 15%)	
Sono escluse tutte le destinazioni rimanenti	
Servizi	
S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10-S11.1-S12.1-S12.3-S12.4-S.12.5-S12.7-S12.8	

LEGENDA TAV. 18 - VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI

SITI RETE NATURA 2000

Zone di Protezione Speciale (ZPS)

"Monte Resegone" (IT2060301)

"Grigne" (IT2030601)

Siti di Importanza Comunitaria (SIC)

SIC Grigna Meridionale (IT2030002)

SISTEMA DELLE AREE PROTETTE

Parco Regionale dell'Adda Nord (LR n. 80 del 16/09/1983)

Perimetro Parco

Zone di interesse naturalistico - paesistico

Aree esterne di particolare valore

Elementi di preminente interesse storico - culturale e paesistico (art. 16, 17, 18 Norme Parco Adda Nord)

Architettura delle fortificazioni

Ritrovamenti archeologici

Palazzi, ville, parchi

Architettura religiosa

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS)

Parco " Valentino" (DGR 3/41162 del 17/07/1984)

PATRIMONIO CULTURALE (D.L.gs. 42/2004)

BENI CULTURALI (art. 10 D.Lgs. 42/2004)

Immobile vincolato

Area di rispetto

BENI PAESAGGISTICI (artt. 136 -142 D.Lgs. 42/2004))

Bellezze individue e Bellezze di insieme (art. 136 lett. a, b, c, d)

A Chiuso (DM 13/12/1959)

A Vallo delle Mura (DM 20/10/1961)

A Giardino del Belvedere (DM 09/10/1958)

A Piani Resinelli (DM 14/07/1964)

A Fascia costiera lago (DM 15/04/1958)

A Pescarenico (DM 13/12/1959)

A Giardino ex Villa Manzoni (DM 12/11/1958)

A Giardino di Villa Brini (DM 09/10/1958)

Aree tutelate per legge (art. 142)

Fascia di rispetto dei territori contermini ai laghi (lett.b)

Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (lett. c)

Territorio montano oltre 1600 m s.l.m. (lett.d)

Parco Regionale Adda Nord - LR n.80 del 16/09/1983 (lett. f)

Terreni coperti da boschi (lett. g)

TUTELA ARCHEOLOGICA

Bene immobile di interesse archeologico - Località "La rocca" (Declaratoria 26/08/1988)

Siti con ritrovamenti archeologici (Carta archeologica della Provincia di Lecco, 2009)

Aree di salvaguardia del rischio archeologico

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (approvato con DPC 8 del 24/03/2009

Boschi trasformabili (Tav. 7b)

Boschi non trasformabili (Tav. 7b art. 31 Norme PIF)

AMBITO LACUALE: TUTELE DA PIANIFICAZIONI SOVRACOMUNALI

Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19 c. 4 Norme PPR)

Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19 c. 5-6 Norme PPR)

Ambiti elementari di paesaggio lariano (art. 53 Norme PTCP - Allegato 2)

Alta naturalità

Versante inagibile

Urbanizzato diffuso

Urbanizzato

Classificazione linea di costa e margine a lago dell'edificato (art. 53 Norme PTCP - Allegato 2)

Elemento detrattore a carattere lineare

Edificazione qualificata dal verde

Fronte urbanizzato

Affaccio centro storico

ALTRI VINCOLI E TUTELE

Aree percorse dal fuoco (LR 353 del 21/11/2000)

Limite ambiti di elevata naturalità (art. 17 Norme PPR)

Ambiti di elevata naturalità (art. 17 Norme PPR)

Alberi monumentali (PTCP)

PIANIFICAZIONE STRATEGICA

AS - Aree strategiche

ATU - Ambiti di Trasformazione Urbana

PII - Piano Integrato di Intervento

SC - Superficie di Concentrazione

SERVIZIO

VET - Verde Ecologico Territoriale

SIC - Siti di Importanza Comunitaria

ZPS - Zone di Protezione Speciale

LEGENDA TAV. 19 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E AREE DI RISPETTO

INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

Fascia di rispetto ferroviario (Dpr 753/80)

Fascia A di pertinenza ferroviaria (Dpr 459/98)

Fascia B di pertinenza ferroviaria (Dpr 459/98)

INFRASTRUTTURE A RETE

Elettrodotti - società TERNA SPA

Linea aerea 380 KV

Linea aerea 132 KV

DPA - Distanza di Prima Approssimazione (DM 29/05/2008)

Distribuzione energia elettrica - società ENEL DISTRIBUZIONE SPA

Cabina AT - Alta Tensione

Cabina MT - Media Tensione

Linea MT - cavo aereo

Linea MT - cavo interrato

DPA - Distanza di Prima Approssimazione (DM 29/05/2008)

Oleodotti - società ENI SPA

Condotta interrata FERRERA - PASSO SPLUGA Tratto Olginate - Taceno (vedi tavola allegata)

Metanodotti - società SNAM RETE GAS SPA

Condotta interrata - Alta e Media Pressione

Fascia di rispetto/sicurezza (DM 24/11/1984 e DM 17/04/2008)

Distribuzione gas naturale - società LARIO RETI HOLDING SPA

Condotta gas interrata Media Pressione - VI specie e IV specie

Fascia di rispetto/sicurezza (DM 24/11/1984 e DM 17/04/2008)

Condotta gas interrata Bassa Pressione - VII specie

Fascia di rispetto/sicurezza (DM 24/11/1984 e DM 17/04/2008)

IMPIANTI SPECIALI

Depuratore e relativa fascia di rispetto (inedificabilità assoluta C.I. 04/02/1977)

Area Cimiteriale e relativa fascia di rispetto (D.P. 21/12/1960)

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante - RIR (D.Lgs 334/1999)

LOGAGLIO SRL (art.8)

FIOCCHI MUNIZIONI SPA (art.6)

PETROLCARBO (art.6)

Area applicazione Isodanno RIR

Fascia di Danno RIR

Fascia di Attenzione RIR

ALTRI IMPIANTI

Castasto Radio Impianti (ARPA)

R - Radio

T - Telefonia cellulare

V - Televisione

Fascia di Attenzione

Elisuperficie Ospedale Manzoni

Tracciato corridoio di atterraggio/decollo

Fascia di Attenzione

Piazzola Elisoccorso 118

DIFESA DEL SUOLO, RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs 258/2000 e D.Lgs 152/2006)

Pozzo pubblico per uso idropotabile

Sorgente captata per uso idropotabile

Zona di tutela assoluta (DGR 6/15137/96)

Zona di rispetto (DGR 6/15137/96)

Fascia di rispetto di 1Km dalla linea di costa dei laghi

Fascia di rispetto Reticolo idrografico minore

Fascia di rispetto Reticolo idrografico minore intubato

Area vincolata San Martino (ex DPR 219/1972)

PIANIFICAZIONE STRATEGICA

AS - Aree strategiche

ATU - Ambiti di Trasformazione Urbana

PII - Piano Integrato di Intervento

SC - Superficie di Concentrazione

SERVIZIO

VET - Verde Ecologico Territoriale

SIC - Siti di Importanza Comunitaria

ZPS - Zone di Protezione Speciale