PGT LC 2013 COMUNE DI LECCO

piano delle regole

SDPA

Schede Dispositive di Attuazione delle Procedure Convenzionate

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

SDPA

Schede dispositive procedure convenzionate

Elenco e denominazione dei Piani Attuativi (PA)

Pa01re	torrente gerenzone laorca	pag. 4
Pa02re	ex metallurgica rusconi	pag. 8
Pa03re	bonacina "ex polverificio piloni"	pag. 10
Pa04re	san giovanni - nucleo	pag. 13
Pa05re	torrente gerenzone - san giovanni	pag. 16
Pa06re	comparto falghera malnago	pag. 19
Pa07re	comparto bonacina varigione	pag. 23
Pa08mi	torrente caldone - via tubi - via ponte alimasco	pag. 26
Pa09re	germanedo via belfiore	pag. 29
Pa10mi	via amendola - via visconti	pag. 31
Pa11re	pescarenico corso carlo alberto	pag. 36
Pa12mi	belledo "ex Corno Marco"	pag. 38
Pa13mi	palataurus	pag. 42
Pa14re	pescarenico via frà galdino	pag. 44

Pa01re

torrente gerenzone - laorca



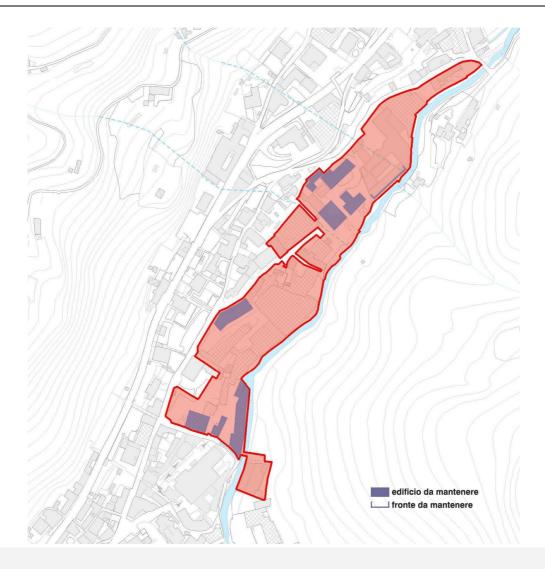
Inquadramento e obiettivi

L'ambito, costituito da una concrezione di diversi impianti insediativi a carattere produttivo e/o residenziale, si trova ai margini dei rioni di Malavedo e Laorca, si snoda lungo la sponda destra del torrente Gerenzone con il quale intreccia, dai numerosi segni ancora presenti sul territorio (opere idrauliche e specifici manufatti in stato di abbandono, ma capaci ancora di rievocare le ricchezze e le complessità di un singolare e secolare passato economico-sociale), relazioni di reciprocità. L'intervento in aderenza ai progetti strategici del PGT (cfr. Area Strategica Gerenzone) prevede la riappropriazione e rivitalizzazione dei luoghi della memoria storica identitaria della Valle del Gerenzone, valorizzando le risorse ambientali e le emergenze di archeologia industriali, oltre che riordinando e qualificando una porzione urbana con ampie parti in disuso e/o degrado edilizio, ambientale e sociale a causa delle modificate condizioni socioeconomiche, che rendono di difficile utilizzo il complesso patrimonio insediativo, scarsamente servito dalle infrastrutture della mobilità.



ST	18.081 m ²
SU preassegnata	m² esistenti
SD	30% ST
H	m 11,00
Servizi obbligatori	parcheggi 800 m ²
	rete del verde e mobilità lenta 1000 m²

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2- U3.1-U3.8- U6.1-U6.2- U7.2- esistenti quando ricadenti in ambito di fascia di
	rispetto fluviale come normato da studio geologico/R.I.M.
Destinazioni escluse	tutte le destinazioni rimanenti



Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.

Prescrizioni particolari

L'intervento potrà essere attuato per singole unità minime, ma solo previa predisposizione e approvazione da parte dall'Amministrazione Comunale di un masterplan redatto sull'intera area che svolga il compito di "piano direttore" garantendo pochi ma indispensabili presupposti essenziali alla realizzazione di singole UMI dallo stesso strumento individuate. In particolare sono richiesti:

- la progettazione della rete stradale di accesso alle singole UMI e la distribuzione di aree a parcheggio pubblico sull'intero comparto, pari complessivamente ad almeno 800 mq (oltre alle dotazioni private); qualora per ragioni tecnicamente motivate e comprovate sia impossibile realizzare un ulteriore accesso carrabile da via Credee saranno ammessi interventi oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti solo previo studio degli impatti viabili con modelli e metodi di simulazione del traffico che dimostrino la fattibilità dei singoli interventi nelle singole UMI;
- la predisposizione di un progetto complessivo di manutenzione, qualificazione e valorizzazione di tutto il fronte del torrente Gerenzone, prevedendo in particolare un percorso di mobilità dolce ciclo-pedonale che lo costeggi (più o meno in adiacenza) lungo tutto il tratto inserito nel comparto e connesso alla rete delle percorribilità a monte e a valle del torrente e ai nodi della rete locale e della sentieristica;
- uno schema generale planivolumetrico per costituire un alternarsi di pieni e vuoti (laddove possibile anche destinati a verde) armonioso, omogeneo e funzionale rispetto alle destinazioni da insediare; deve essere prevista anche la formazione di una "piazza", quale spazio aperto pubblico aggregativo, per una superficie complessiva pari ad almeno 1000 mq con possibile articolazione di più spazi aperti (piazzette delle quali la maggiore pari ad almeno 500 mq) fisicamente e visivamente connessi. In particolare, previo accordo fra le parti e con l'Amministrazione Comunale, è possibile ridistribuire tra le UMI la SU ammessa, mediante trasferimenti della SU esistente e ammessa nelle singole UMI, anche al fine di meglio equilibrare i carichi urbanistici con la rete delle infrastrutturazioni stradali e di servizi; in particolare anche la porzione edificata in via Credee eventualmente demolita per l'accesso carrabile in progetto potrà essere delocalizzata su un altro lotto interno al Piano Attuativo, sempre previo accordo fra tutte le proprietà interessate.
- una indagine storico-documentale atta ad evidenziare manufatti di archeologia industriale e opere di regimazione di acque e torrenti, da mantenere e valorizzare.

Sulla cartografia allegata alla scheda sono individuati gli edifici da conservare e recuperare con cura quali emergenze storico-culturali ed identitarie, non sarà ammessa la demolizione e in genere modifiche alle aperture di facciata, (se non per quelle strettamente necessarie ad eventuali nuovi ingressi al piano terra), previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio. In particolare per questi edifici localizzati all'interno della fascia di tutela idrogeologica del torrente è previsto un recupero conforme alle disposizioni specifiche dello studio idrogeologico e del RIM, senza aumento del carico antropico ai sensi delle suddette normative. Per l'edificio lungo il Gerenzone evidenziato di interesse storico-identitario in prossimità della via Crocetta, sarà possibile apportare modifiche ed eventuali manomissioni, solo ed unicamente limitate, al fine di permettere l'ingresso carrabile da via Credee.

Gli interventi dovranno armonizzare gli edifici e gli spazi aperti con l'ambiente circostante prevedendo caratteri morfologici, materici, costruttivi e cromatici della tradizione. Si richiede una progettazione specifica per le dotazioni vegetazionali all'interno di spazi aperti privati e pubblici, anche allo scopo di mitigare potenziali impatti negativi determinati dalla vicinanza delle funzioni residenziali/produttive/ricettive.

Il Torrente Gerenzone deve costituire tema ordinatore e qualificante per l'intera progettazione, promuovendone la tutela e la valorizzazione, anche in chiave ecologica, attraverso opere quali la salvaguardia della morfologia degli alvei, la riqualificazione della vegetazione spondale e degli altri elementi di naturalità, nell'ottica della gestione sostenibile

delle acque meteoriche e più in generale dei rischi idraulici. I manufatti inerenti le opere di regimazione e utilizzo della forza idraulica sono in primo luogo da individuare e analizzare attraverso una specifica ricerca storico-documentale e da mantenere e valorizzare quali segni memoriali, eventualmente resi ancora funzionanti. Non sono ammessi trasferimenti volumetrici ai sensi dell'art. 4.4 delle NTADP.

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.

Pa02re

san giovanni ex "metallurgica rusconi"





Inquadramento e obiettivi

Il comparto si trova in una posizione strategica tra il quartiere di Rancio e quello di S. Giovanni entro un'ansa del torrente Gerenzone, occupato da un complesso insediativo produttivo composto dall'articolazione di diversi corpi di fabbrica realizzati nel corso del tempo al fine di rispondere a specifiche necessità funzionali. Il torrente Gerenzone rappresenta evidentemente un principio ordinatore dell'intervento, la stessa accessibilità rispetto alla maglia stradale di Rancio avviene attraverso un ponte sul corso d'acqua. La morfologia dei luoghi peraltro rende l'ambito particolarmente visibile soprattutto dalla maglia stradale di Rancio.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	1.803 m ²
SU preassegnata	900 m ²
SD	30 % ST
Н	11 mt
Vet	546 m ²
Servizi obbligatori	parcheggi 250 m ²

spazi pubblici di collegamento

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2-U3.1-U3.8-U6.2- U6.1-U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.6-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà garantire una adeguata riqualificazione del sistema torrentizio in conformità alle previsioni dello studio geologico / R.I.M., attraverso opere volte alla rinaturalizzazione degli ambienti, ripristino di ambienti degradati (pulizia, opere di ingegneria naturalistica, ecc.), al benessere dell'ecosistema torrentizio, ad una idonea regimazione delle acque, nell'ottica della tutela e valorizzazione di tale risorsa idraulica, ambientale, ecologica e paesaggistica. Si evidenzia la necessità di una accurata sistemazione a verde di entrambe le aree spondali per le quali occorre predisporre apposita progettazione specifica affinché venga garantito un armonioso inserimento con lo stato dei luoghi contestuali. Viene previsto il rifacimento del ponte di accesso (non a scomputo), la valutazione e realizzazione di opere volte alla regimazione idraulica (principio dell'invarianza idraulica, trattenimento delle acque).

Dovrà inoltre essere realizzato un percorso protetto di mobilità dolce lungo il Gerenzone in collegamento a valle con la via Partigiani. L'ambito rappresenta una opportunità anche per connettere tessuti urbani appartenenti ai due diversi rioni lecchesi.

Pa03re

bonacina, "ex polverificio piloni"





Inquadramento e obiettivi

L'ambito è situato nel rione di Bonacina con accesso principale dalla via Sant'Egidio. Il comparto appare caratterizzato dalla presenza di edifici in disuso un tempo costituenti il complesso industriale dell'ex- Polverificio Piloni. L'impianto compositivo dell'ex complesso industriale conserva sostanzialmente la conformazione originaria costituita da 6 corpi di fabbrica di dimensioni diverse. Gli stessi edifici, seppur qualcuno in parte compromesso nella sua integrità statica, presentano ancora oggi la connotazione architettonica tipica degli edifici industriali di fine 800 del secolo scorso, ad oggi ben riconoscibile, tale da essere adeguatamente recuperata e restaurata.

L'attuazione del piano si fonda sul recupero funzionale degli edifici esistenti operando anche mediante l'eliminazione delle aggiunte che si configurano come superfetazioni; l'intervento sarà l'esito di una progettazione tesa da un lato a restituire nella loro integrità gli immobili storici riconsiderandoli in termini funzionali con l'inserimento della residenza, dall'altro alla realizzazione di un'ampia zona di verde attrezzato posta sul lato nord integrata con l'adiacente parco di proprietà comunale.



ST	7.378 m ²
SU preassegnata	2.950 m ²
SD	30 % della ST
Ц	esistente per edifici vincolati
П	11,00 mt per altri edifici
Servizi obbligatori	verde 1.660 m²
	parcheggio 710 m ²

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2-U3.1-U3.8-U6.2- U6.1- U7.1-U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.6-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico preferibilmente interrato e di un giardino pubblico attrezzato nella zona nord del comparto; tale area verde dovrà prevedere la messa a dimora di adeguate piantumazioni e dovrà essere pensato quale ampliamento del piccolo parco di proprietà comunale presente in adiacenza, dal quale risulta diviso da un tratto di sentiero del quale, al fine di agevolarne l'uso, si prevedono, laddove necessarie, operazioni manutentive e di pulizia.

Il giardino dovrà rappresentare un punto di incontro fruibile da tutti e concepito non solo con finalità eco-ambientali ed estetiche ("quinta" verde all'insediamento), ma come luogo da vivere, anche quale prolungamento esterno degli spazi della quotidianità entro un rione storico lecchese caratterizzato dalla peculiare localizzazione ai margini dell'impianto urbano.

Si prevede l'allargamento della sede stradale di via S.Egidio e la predisposizione del marciapiede con rifacimento almeno parziale dell'attuale recinzione occlusiva rispetto alla corte interna, al fine di proporre quantomeno la fruibilità visiva (ed eventualmente funzionale) pubblica della corte stessa, quale elemento qualificante dell'intero intervento. Saranno inoltre previsti passaggi pedonali che dalla via S.Egidio consentano l'accesso al giardino attrezzato e al parcheggio.

Si segnala la presenza del corso d'acqua rispetto al quale andranno attivate eventuali opere manutentive e di qualificazione, verifiche e procedure dovute ai sensi delle normative vigenti.

Pa04re

san giovanni - nucleo



Inquadramento e obiettivi

Il comparto è localizzato in prossimità del nucleo storico di S. Giovanni, si tratta di un ambito in parte atto al completamento di una maglia residenziale semidensa e in parte alla formazione di nuove aree per servizi con funzione di cerniera tra diversi tessuti urbani e altre centralità di servizi. L'ambito è confinante con il percorso storico di via alla Castagna e con la Casa Agliati, antica dimora di origini seicentesche con cortile interno irregolare; entrambi costituiscono elementi di particolare pregio storico-identitario, meritevoli di una progettazione accurata sia per i nuovi spazi aperti che per l'integrazione con nuovi elementi ed opere edilizie ed infrastrutturali, affinché vengano tutelati e valorizzati.



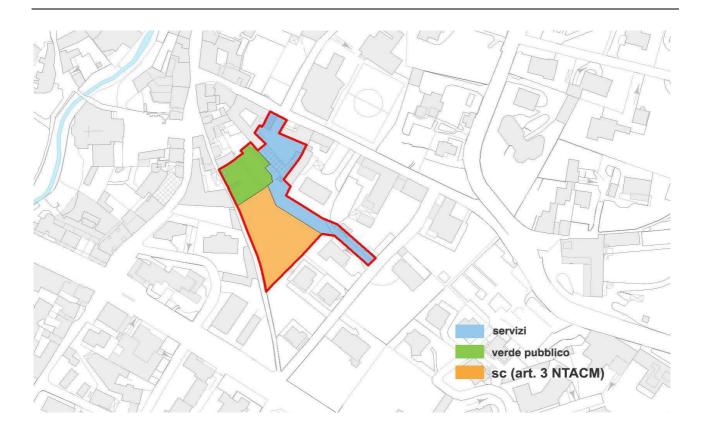
ST	4.163 m ²
SU preassegnata	1.250 m ²
SD	30% ST m ²
SC	1.783 m ²
Н	14 mt
Servizi obbligatori	giardino pubblico attrezzato 825 m²
	parcheggi e spazi pubblici di collegamento 1555 m²

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2-U3.1-U3.8-U6.2-U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$5-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

L'assetto planivolumetrico dovrà rispondere ad esigenze di valorizzazione e visibilità rispetto alle emergenze e al tessuto di valore storico culturale contestuali, con particolare riferimento alla Casa Agliati e alla Via alla Castagna, nel

rispetto delle normative e cautele architettoniche ed infrastrutturative di una zona compresa nel nucleo di antica formazione di San Giovanni. Le nuove edificazioni saranno collocate obbligatoriamente all'interno dell'area di concentrazione "SC" individuata in planimetria. Come evidenziato in planimetria infatti si prevede un'area destinata a giardino pubblico attrezzato confinante con il tracciato storico e una porzione del corpo di fabbrica interno della "Casa Agliati". L'intervento prevede inoltre la realizzazione di aree a parcheggio pubblico da localizzarsi all'interno delle aree individuate in planimetria come servizio "S", con un'accessibilità carrabile da prevedersi preferibilmente dalla via Nino Castelli. Sulla base di appositi approfondimenti viabilistici potrà comunque eventualmente venire supportata dall'accessibilità da via Agliati. In sede di predisposizione del Piano Attuativo saranno consentite modifiche di lieve entità alla perimetrazione delle aree a individuate a parcheggio "S", esclusivamente al fine di garantire un adeguato livello prestazionale e di fruibilità, ma anche per consentire un maggior "agio" nell'inserimento planivolumetrico degli edifici in progetto.

Il sistema dei parcheggi e il parco dovranno connettersi pedonalmente anche con Via alla Castagna, tracciato storico da mantenere e valorizzare. Infine l'intervento dovrà prevedere l'inserimento di alberature e impianti verdi sia per il Parco sia per mitigare le aree a parcheggio pubblico.

L'intervento, previa attenta valutazione dello stato di fatto, dovrà conservare il più possibile gli alberi di maggior pregio esisitenti.

Pa05re

torrente gerenzone – san giovanni



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato lungo la sponda di un'ampia ansa del Torrente Gerenzone, occupata da una struttura insediativa composta da più corpi di fabbrica, a carattere produttivo e residenziale. Utilizzando quali elementi ordinatori il Torrente Gerenzone con i suoi ambienti spondali e il complesso immobiliare di valore storico-culturale, l'intervento prevede la riorganizzazione dell'intero comparto con l'obiettivo di contribuire a riqualificare e riordinare il contesto urbano particolarmente disomogeneo e disarticolato. Appare congruo il completamento del fronte lungo la via Gorizia, mediante la costituzione di una cortina permeabile .



ST	8.105 m ²
SU preassegnata	esistente (limitatamente agli edifici da mantenere)
SU preassegnata aggiuntiva	3.242 m ²
VET	2.200 m ²
H	esistente per edifici da mantenere - 11 mt per altri edifici
Servizi obbligatori	Parcheggio min 500 m ²

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2-U3. 1-U3.8-U6.2
	tutte le destinazioni rimanenti

Destinazioni escluse

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$5-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

L'intervento deve prevedere una riqualificazione del tratto del Torrente Gerenzone e dei suoi ambienti spondali. Dovrà essere realizzato un percorso di mobilità dolce di uso pubblico inserito entro una fascia sistemata a verde in continuità ai tracciati e alle aree verdi a monte e a valle, laddove esistenti, attraverso la eventuale realizzazione di adeguate opere di connessione, oltre ad opere di tutela e qualificazione del corso idrico, della vegetazione spondale e degli altri elementi di naturalità appartenenti agli ambienti torrentizi e spondali; nell'ottica della gestione sostenibile delle acque meteoriche e più in generale dei rischi idraulici.

Al fine di recuperare e valorizzare i manufatti storico-testimoniali esistenti occorre predisporre apposita verifica storico-documentale atta ad individuare con precisione i corpi di fabbrica (evidenziati appositamente in cartografia) ed altri elementi/opere di archeologia industriale e regimazione idraulica per poi predisporne una progettazione accurata degli interventi di natura conservativa, con demolizione delle superfetazioni, per il riuso degli spazi ostruiti e aperti, nell'ottica complessiva della rigenerazione urbana dei luoghi e della visibilità delle emergenze identitarie recuperate. Riguardo ai servizi si prevede un'area a parcheggio di almeno 500 mq con accesso agevole da via Gorizia dalla quale sia possibile accedere ai percorsi di mobilità dolce e alle aree verdi lungo il Gerenzone.

L'intervento è a vocazione residenziale. La composizione planivolumetrica e morfo-tipologica degli edifici dovrà proporre una qualificazione, anche architettonica, del waterfront sul Gerenzone e una adeguata valorizzazione e visibilità delle emergenze storico-culturali. Lungo il Gerenzone si prevede a verde privato permeabile (VET) la fascia lungo il fiume e l'area corrispondente all'ansa esistente, come indicato in planimetria.

Pa06re

falghera malnago - COMPARTO



Inquadramento e obiettivi

Il Piano attuativo prevede l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica su un comparto composto da più ambiti ("perequazione ad arcipelago") discontinui, seppure accomunati da analoghi caratteri di ordine localizzativo, morfologico, paesaggistico, ambientale. Nel comparto alcuni ambiti sono in grado di accogliere quote di edificabilità proveniente da altri ambiti più specificatamente atti ad incrementare le dotazioni per attrezzature pubbliche peraltro ad elevata valenza ambientale-paesaggistica. Il completamento a bassa densità di un tessuto residenziale esistente, solo modificando le diverse allocazioni delle superfici, viene considerato quale soluzione possibile e praticabile per una pianificazione precedente non completata, entro un quadro urbanistico con evidenti particolarità, dettate dai peculiari profili morfologici, valori eco-ambientali, paesaggistici e della percezione, che anche il recente dibattito pubblico, culturale, politico tende sempre più a riconoscere e tutelare.

Il Piano si propone di salvaguardare e valorizzare un ambito (6.1) di elevata naturalità e valenza ambientalepaesaggistica, caratterizzati inoltre da una localizzazione territoriale atta a garantire aree a verde inedificate ai bordi dell'urbanizzato pedecollinare, peraltro in condizioni morfologiche particolarmente capaci di contribuire alla conservazione della attuale percezione visiva dei luoghi e del nucleo storico di Malnago. I caratteri di naturalità nell'ambito 6.1 sono elementi basilari per la sua valorizzazione in chiave fruitiva, seppure sostenibile, nelle forme che verranno stabilite dall'Amministrazione, quale parco ambientale agro-urbano naturalistico ecologico non edificato, anche possibili con accordi giuridicamente validati con soggetti attuatori qualificati.

	COMPARTO 6.1	30.517,6 m²
	COMPARTO 6.2	6.853,7 m ²
CT	COMPARTO 6.3	4.121,3 m ²
ST	COMPARTO 6.4	7109,6 m²
	COMPARTO 6.5	8.946,1 m ²
	TOTALE ST COMPARTO	57.548,3 m ²
	COMPARTO 6.1	1.530 m ²
	COMPARTO 6.2	340 m ²
CH analysis and the	COMPARTO 6.3	210 m ²
SU preassegnata	COMPARTO 6.4	360 m ²
	COMPARTO 6.5	450 m ²
	TOTALE SU COMPARTO	2.890 m ²
		comparto 6.2
SC		comparto 6.3
36		comparto 6.4
		comparto 6.5
SC		30 % ST
H		8 mt
SERVIZI OBBLIGATORI		parco pubblico
destinazioni d'uso		
Vocazioni funzionali principali		U1
Destinazioni ammesse		U3.1- U3.8 -U7.2
Destinazioni escluse		tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.6-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.

Prescrizioni particolari

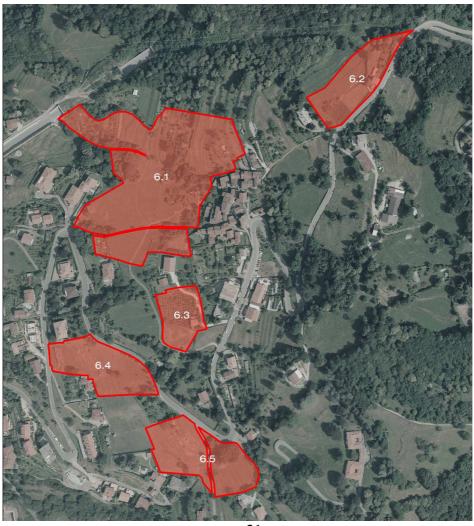
L'intervento dovrà in primo luogo prevedere la realizzazione di un parco pubblico attrezzato di rilevanti dimensioni nell'ambito 6.1, i cui caratteri di naturalità dell'impianto vegetazionale ne assicurino funzioni ecologiche, ambientali-paesaggistiche, la percezione (da valle e rispetto al nucleo storico di Malnago), oltre che il "controllo" rispetto a possibili future alterazioni antropiche dei luoghi. Il Parco dovrà salvaguardare e anzi valorizzare i caratteri strutturanti del paesaggio laddove esistenti (viabilità storica, strade minori, percorsi od elementi della scansione dei campi, reticolo acque e trame degli scoli, terrazzamenti, fasce di vegetazione riparia, siepi alberate, ecc.).

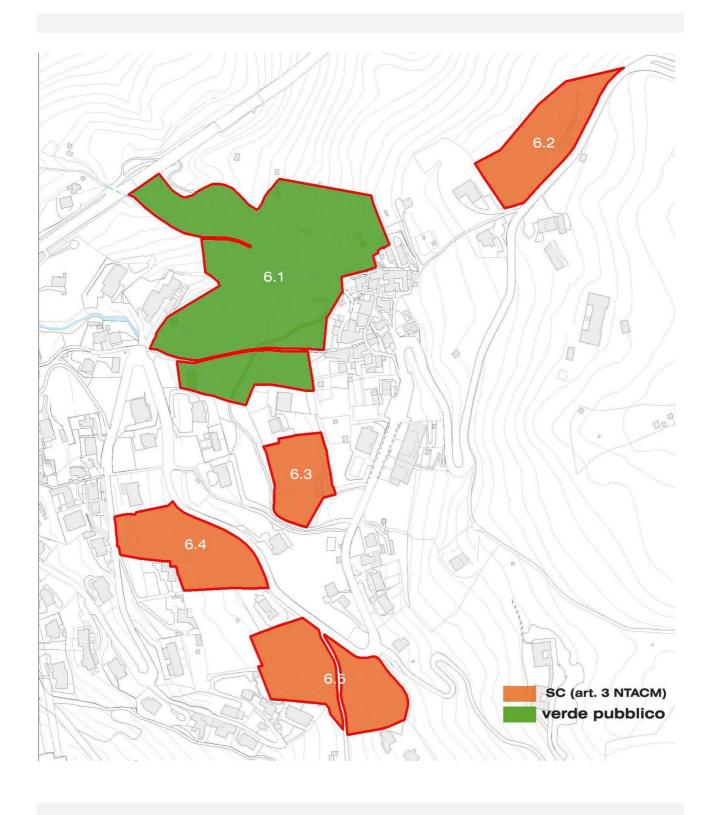
L'area a parco dovrà essere oggetto di apposito progetto specialistico del verde redatto da un tecnico abilitato dotato di specifiche competenze che contenga in primo luogo il rilievo degli elementi della vegetazione esistenti. Sulla base di tale rilievo verrà redatto apposito progetto al fine della tutela dei caratteri di naturalità e ambientali esistenti, di progettarne eventuali implementazioni di infrastrutture a verde e correlate attrezzature (della sosta, per il pic-nic, per il tempo libero), concordate con l'Amministrazione, considerando in primo luogo l'ipotesi di realizzare un parco

ambientale agro-urbano (con funzioni didattiche, ricreative, orti urbani, ecc.) anche con possibili accordi giuridicamente validati con soggetti attuatori qualificati.

Negli ambiti 6.1, 6.2 e 6.4 dovranno prevedersi parcheggi verdi (con caratteristiche filtranti), rispettivamente per una superficie complessiva di almeno 350, 250 e 250 m², a prevalentemente a servizio del parco e alla sentieristica locale. Gli ambiti 6.2-6.3-6.4-6.5 sono ambiti destinati all'edificazione accogliendo anche le quote di edificabilità dell'ambito 6.1. In considerazione della condizione di naturalità delle zone di frangia urbana si prevede una edificazione rada. La realizzazione di nuovi impianti insediativi (non solo residenziali), e di ogni altra opera di modifica dello stato dei luoghi, dovrà essere organizzata con connotati localizzativi, morfologici e compostivi tali da ridurre il più possibile la percezione visiva degli stessi, ridisegnando ordinatamente i margini urbani con le relative connessioni e prevedendo opere di mitigazione verdi rispetto alle visuali della percezione maggiormente significative; in particolare negli ambiti 6.4 e 6.5 l'edificazione dovrà essere realizzata con criteri di compositivi in grado garantire cannocchiali visivi a monte e a valle dell'ambito. Dovrà comunque essere acquisito parere favorevole obbligatorio della Commissione del Paesaggio per l'implementazione del Piano Attuativo. Qualora vengano realizzate edificazioni con destinazioni funzionali fra quelle ammesse, la relativa ripartizione sui tre ambiti di allocazione delle volumetrie non è predefinita, ma può essere concordata con l'Amministrazione in fase attuativa. La quota di edificabilità verrà distribuita in modo omogeneo sugli ambiti individuati (6.2-6.3-6.4-6.5), sono ammesse leggere variazioni in fase di predisposizione del Piano per motivi paesaggistici e infrastrutturativi.

Infine si evidenzia la necessità, in una zona in linea generale carente di dotazioni per attrezzature infrastrutturative, di una particolare attenzione progettuale all'inserimento dei nuovi interventi nel contesto infrastrutturativo, quali la formazione dei marciapiedi e la continuità degli stessi con gli eventuali tratti esistenti e con i sentieri e viabilità minori, nonché il grado di accessibilità dei parcheggi di nuova formazione.





Pa07re

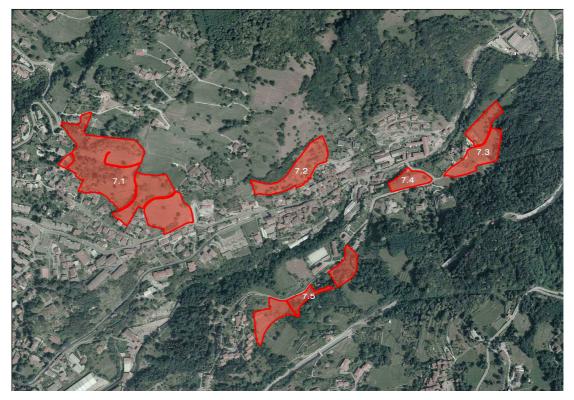
varigione bonacina - COMPARTO





Inquadramento e obiettivi

Il Piano attuativo prevede l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica su un comparto composto da più ambiti ("perequazione ad arcipelago") discontinui, seppure accomunati da analoghi caratteri di ordine localizzativo, morfologico, paesaggistico, ambientale. Nel comparto alcuni ambiti sono in grado di accogliere quote di edificabilità proveniente da altri ambiti più specificatamente atti ad incrementare le dotazioni per attrezzature pubbliche peraltro ad elevata valenza ambientale-paesaggistica. Il completamento a bassa densità di un tessuto residenziale esistente, solo modificando le diverse allocazioni delle superfici, viene considerato quale soluzione possibile e praticabile per una pianificazione precedente non completata, entro un quadro urbanistico con evidenti particolarità, dettate dai peculiari profili morfologici, valori eco-ambientali, paesaggistici e della percezione, che anche il recente dibattito pubblico, culturale, politico tende sempre più a riconoscere e tutelare.



	COMPARTO 7.1	49.724,5 m²
	COMPARTO 7.2	10.657,8 m ²
ST	COMPARTO 7.3	12.943,2 m²
	COMPARTO 7.4	4.082,9 m²
	COMPARTO 7.5	12.821,6 m ²
	TOTALE ST COMPARTO	90.230 m ²
	COMPARTO 7.1	2.486 m ²
	COMPARTO 7.2	533 m ²
	COMPARTO 7.3	647 m²
SU preassegnata	COMPARTO 7.4	204 m ²
	COMPARTO 7.5	641 m ²
	TOTALE ST COMPARTO	4.512m ²
		comparto 7.3
SC		comparto 7.4
		comparto 7.5
SD		30 % ST
Н		8 mt
VET	COMPARTO 7.3	5.270 m ²
destinazioni d'uso		
Vocazioni funzionali principali		U1
Destinazioni ammesse	U3.1- U3.8 -U7.2	
Destinazioni escluse		tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.6-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.

Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà in primo luogo prevedere la realizzazione di un parco pubblico attrezzato di rilevanti dimensioni nell'ambito 7.1, i cui caratteri di naturalità dell'impianto vegetazionale ne assicurino funzioni ecologiche, ambientali paesaggistiche, la percezione (con mantenimento delle visuali panoramiche verso il lago), oltre che di "controllo" rispetto a possibili future alterazioni antropiche dei luoghi. Formazione di una rete continua del verde e di percorribilità dolce da Cereda a Bonacina, come da Varigione a Bressanella. Il Parco dovrà salvaguardare e anzi valorizzare i caratteri strutturanti del paesaggio laddove esistenti (viabilità storica, strade minori, reticolo acque e trame degli scoli, terrazzamenti, fasce di vegetazione riparia, siepi alberate, ecc.).

Il parco dovrà essere oggetto di apposito progetto specialistico del verde redatto da un tecnico abilitato dotato di specifiche competenze che dovrà prevedere in primo luogo il rilievo degli aspetti elementi della vegetazione esistenti. Sulla base di tale rilievo verrà redatto apposito progetto al fine della tutela dei caratteri di naturalità e ambientali esistenti (comprese le alberature esistenti), di garantirne le condizioni per la manutenzione, di progettarne eventuali

implementazioni di infrastrutture a verde soprattutto in relazione alle attrezzature da realizzarsi (della sosta, per il picnic, per il tempo libero), concordate con l'Amministrazione.

Dovranno prevedersi parcheggi di attestamento (per una superficie complessiva di almeno 1.000 m² individuata su più aree) e un sistema di percorsi (sentieri della mobilità dolce, viabilità silvo-pastorale) di connessione (con le località limitrofe Cereda, Bonacina, Cavagna, ecc.) da integrarsi con la rete dei percorsi esistenti entro obiettivi comuni di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

L'infrastruttura stradale pubblica esistente di accesso al comparto, attraverso l'attivazione di adeguati provvedimenti e procedure amministrative, dovrà essere sistemata. L'ambito 7.2 sarà destinato anch'esso a verde pubblico volto alla formazione di una fascia verde quale garanzia per la tutela eco-ambientale e paesaggistica di un'area altamente percepibile, peraltro fondale del nucleo storico di Bonacina, dai caratteri morfologici peculiari. Dovranno essere compiute, in accordo con l'Amministrazione, opere manutentive delle aree verdi esistenti, eventuali interventi necessari a garantire le condizioni per la manutenzione e connessioni tra la sentieristica locale e i tessuti abitati.

Gli ambiti 7.3-7.4-7.5 sono ambiti destinati all'edificazione accogliendo le quote di edificabilità anche degli ambiti 7.1 e 7.2. In considerazione della condizione di naturalità delle zone di frangia urbana si prevede una edificazione rada. La realizzazione di nuovi impianti insediativi, e di ogni altra opera di modifica dello stato dei luoghi, dovrà essere organizzata con connotati localizzativi, morfologici e compostivi tali da ridurre il più possibile la percezione visiva degli stessi, ridisegnando ordinatamente i margini urbani con le relative connessioni e prevedendo opere di mitigazione verdi rispetto alle visuali della percezione maggiormente significative; dovrà essere acquisito parere favorevole obbligatorio della Commissione del Paesaggio per il Piano Attuativo. Qualora vengano realizzate edificazioni con destinazioni funzionali fra quelle ammesse, la relativa ripartizione sui tre ambiti di allocazione delle volumetrie non è predefinita, ma può essere concordata con l'Amministrazione in fase attuativa.

In particolare nel comparto 7.3 dovranno essere garantiti tratti di connessione dolce tra il rione Bonacina e la sentieristica locale a monte dell'ambito stesso, oltre la realizzazione di una zona a parcheggio di attestamento (pari ad almeno 500 m^2).



Pa08mi

torrente caldone – via tubi – via ponte alimasco





Inquadramento e obiettivi

Il comparto dalla forma allungata è localizzato lungo il corso del Torrente Caldone tra via Tubi e via Ponte Alimasco. Si tratta di un intervento di qualificazione urbana, ambientale e di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti sottoutilizzati e soprattutto in alcune porzioni con destinazioni produttive disomogenee rispetto al contesto urbano ormai radicalmente trasformato.

Il lotto si snoda lungo le sponde del torrente Caldone, il cui letto di scorrimento qui risulta particolarmente inciso rispetto al piano di campagna, tanto che per un tratto viene singolarmente sovrastato dall'edificazione. La qualificazione idromorfologica, la rigenerazione e la valorizzazione paesaggistica del sistema ambientale torrentizio, rappresentano quindi principi ordinatori dell'intervento di trasformazione dell'area.



ST	5.392 m ²
SU preassegnata	2.700 m² di cui 1.350 m² ed. convenzionata
SU preassegnata aggiuntiva in atterraggio	540 m ²
SU preassegnata realizzabile	3.240 m ²
SD	30 % ST
Н	14 mt
Servizi obbligatori	

destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1 (50% residenza convenzionata)
Destinazioni ammesse	U2 -U3.1- U6.1 - U6.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali e/o ammesse.



Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà garantire una adeguata riqualificazione del sistema torrentizio, attraverso opere volte alla rinaturalizzazione degli ambienti (demolizione dei fabbricati localizzati sul torrente e relative fasce spondali in

conformità alle previsioni dello studio Geologico / R.I.M., pulizia e ripristino di ambienti degradati attraverso opere di ingegneria naturalistica, ecc.), al benessere dell'ecosistema torrentizio, ad una idonea regimazione delle acque, nell'ottica della tutela e valorizzazione di tale risorsa idraulica, ambientale, ecologica e paesaggistica. Si evidenzia in particolare la necessità di una accurata sistemazione delle aree sulla sponda sinistra per le quali occorre predisporre specifica progettazione affinché su tali aree vengano valutate e realizzate in prima istanza opere per la regimazione idraulica (in ottemperanza ai principi dell'invarianza idraulica, trattenuta delle acque), garantito un armonioso inserimento con lo stato dei luoghi contestuali al fine di prevedere aree a verde urbano con funzioni ecologiche e di arredo ed eventualmente laddove direttamente accessibile da spazi aperti pubblici attrezzato per il tempo libero (ad esempio orti urbani e/o gioco e/o svago, etc.). L'eventuale cessione o uso pubblico di tali aree o di porzioni con relative manutenzioni sarà prevista in fase attuativa in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Condizione necessaria all'intervento è la realizzazione di opere finalizzate a garantire un idoneo accesso carrabile dalla via Tubi all'area in progetto.

Una quota pari ad almeno il 50% della Superficie Utile (SU) di base realizzabile quindi, dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata. La SU aggiuntiva "in atterraggio", potrà essere realizzata solamente previo "sfruttamento" della SU preassegnata di base. Tale SU aggiuntiva è esclusa dall' obbligo di destinazione ad edilizia convenzionata.

Le nuove edificazioni saranno collocate all'interno dell'area di concentrazione "SC" individuata in planimetria.

Pa09re

germanedo via belfiore





Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato ai limiti tra una zona a carattere prevalentemente residenziale e una produttiva. La presenza del Polo ospedaliero e l'evoluzione del tessuto produttivo limitrofo ha comportato una lenta e inarrestabile trasformazione urbana di tutta l'area. L'intervento prevede operazioni di rigenerazione urbana in un contesto di margine, complesso e disomogeneo, attraverso una progettazione attenta alla ricomposizione armonica dei tessuti, alla qualità morfo-tipologica e di relazione con la rete degli spazi pubblici.

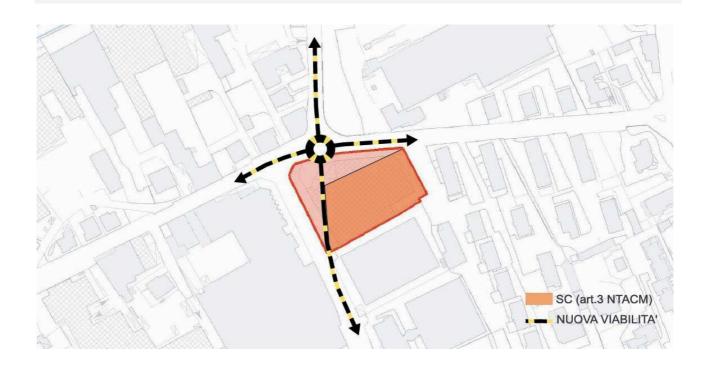


ST	3.860 m ²
SU preassegnata	1.930 m ²
SU preassegnata aggiuntiva in atterraggio	1.158 m ²
SU preassegnata realizzabile	3.088 m²
SD	30% della ST
Н	17 mt
Servizi obbligatori	parcheggio 650 m ²
destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U1 (max 75%)
Destinazioni ammesse	U2-U3. 1-U3.8-U6.1-U6.2
Destinazioni escluse	tutte le destinazioni rimanent

servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

L'intervento prevede operazioni di riorganizzazione funzionale e di riordino urbano in un contesto disarmonico e disomogeneo, al fine di integrare armonicamente i diversi tessuti urbani di prossimità, promuovendo un rinnovo delle destinazioni funzionali in aderenza alle attuali esigenze e una qualificazione dei luoghi attraverso un accurato disegno morfo-tipologico degli insediamenti e dei suoi fronti principali, entro un riassetto complessivo del nodo viabilistico.

Si prescrive un apposito studio sulla mobilità veicolare e ciclo-pedonale affinché siano realizzate le necessarie opere infrastrutturative a garanzia della fluidità del traffico di zona (realizzazione rotatoria su via Belfiore e allargamenti e modifiche della sede stradale su aree di proprietà pubbliche e del comparto stesso, meglio connessi con la direzione di via Lamarmora, aree a parcheggio) e delle percorribilità di mobilità lenta (allargamento marciapiedi, connessioni con la rete pedonale esistente, etc.), soprattutto in considerazione della prossimità del polo ospedaliero, della consistente residenzialità della zona e dei servizi presenti nelle vicinanze.

L'intervento dovrà prevedere inoltre la formazione di fasce alberate di mitigazione a verde nei fronti limitrofi agli insediamenti produttivi (via Grandi) e rispetto alla viabilità di maggiore percorrenza.

Pa10mi

via amendola – via visconti



Inquadramento e obiettivi

Il comparto attuativo è costituito da due distinte aree adiacenti ricomprese tra le vie Visconti, Amendola e dal Corso Martiri della Liberazione, situato in una zona strategica dell'ambito urbano così definita per la sua prossimità al centro cittadino, per il buon livello accessibilità ma anche per la sua funzione di cerniera tra il centro storico ed il rione Pescarenico. L'area adibita a sede dei servizi gestiti da ENEL è quella di maggior consistenza, costituita da una serie di edifici a carattere terziario e depositi dislocati ai margini dell'area stessa. Il comparto "ex- Bartesaghi legnami" è caratterizzato dalla presenza di manufatti un tempo utilizzati come attività di segheria, ancora oggi parzialmente in uso come deposito e magazzino, nonché dalla presenza di un edificio di carattere storico adibito all'epoca a residenza della famiglia conduttrice dell'attività e in parte ancora oggi occupato. Dall'analisi del contesto e della conformazione del tessuto urbano di questa parte di città, appare corretto riconsiderare quest'area, collocata peraltro in un contesto dotato di elementi paesaggistici significativi e di pregio (Fiume Adda, Ponte Vecchio) che appare oggi percepito come spazio "incompiuto" privo di logica compositiva e dove appare necessario ridefinire gli spazi aperti anche in funzione di un utilizzo collettivo.



ST	10.567 m ²
SU preassegnata in aggiunta a edifici esistenti da mantenere	5.283 m² di cui 2.641 ed. convenzionata
SU preass. aggiuntiva in atterraggio	3.170 m ²
SU preassegnata realizzabile	8.453 m ²
SD	30%
Н	17 mt
Servizi obbligatori	parcheggi interrati, spazi pubblici di collegamento e
	spazi aperti collettivi, giardino pubblico attrezzato

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali (max 80%)	U1-U6 (escluso 6.3)
Destinazioni ammesse	U2-U3.1 -U3.8
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti



Pa10.1 (area ENEL)

indici e parametri urbanistici ed edilizi	
ST	8.084 m ²
SU preassegnata in aggiunta a edificio preesistente	4.042 m² di cui 2.021 m² ed. convenzionata
SU preass. aggiuntiva in atterraggio	2.425 m ²
SU preassegnata realizzabile	6.467 m ²
SD	30%
Н	17 mt
Servizi obbligatori	parcheggi interrati, spazi pubblici di collegamento e
	spazi aperti collettivi, giardino pubblico attrezzato
	struttura di interesse collettivo m² 500
Vocazioni funzionali principali	U1-U6 (escluso 6.3)
Destinazioni ammesse	U2-U3.1-U3.8
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Pa10.2 (area Bartesaghi Legnami)

indici e parametri urbanistici ed edilizi	
ST	2.483 m ²
SU preassegnata in aggiunta a edificio preesistente	1.241 m ²
SU preass. aggiuntiva in atterraggio	745 m²
SU preassegnata realizzabile	1.986 m²
SD	30%
H max	17 mt
Servizi obbligatori	parcheggi interrati, spazi pubblici di collegamento e
	spazi aperti collettivi, giardino pubblico attrezzato
Vocazioni funzionali principali	U1-U6 (escluso 6.3)
Destinazioni ammesse	U2-U3.1-U3.8
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.

Prescrizioni particolari generali

La progettazione, attuabile con due distinte unità minime di intervento, dovrà essere strutturata su criteri compostivi che contemplino la costruzione dei fronti ed allineamenti sulle via Amendola e su Corso Martiri mediante la realizzazione di edifici e manufatti "permeabili" in grado di garantire il collegamento pedonale corso Martiri e via Visconti e la fruizione degli spazi aperti in progetto all'interno del comparto. I fronti edilizi dovranno comunque garantire una percezione degli spazi aperti interni dai nodi della maglia pubblica (incrocio stradale, percorribilità

pubbliche). Appare inoltre opportuno ridefinire la viabilità del nodo viabilistico prossimo all'area d'intervento, con la formazione di snodo viabilitstico (rotatoria) all'incrocio tra il corso martiri e la Via Amendola.

All'interno delle "corti" di nuova costituzione dovranno essere realizzati aree attrezzate a verde e giardini pubblici pensati e strutturati come verde urbano sia di connessione e di arredo, in grado di essere percorsi e collegati alla via Visconti e Corso Martiri. Gli spazi dedicati alla sosta dovranno essere individuati in via prioritaria nel sottosuolo dell'ambito d'intervento. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una struttura indipendente dagli edifici privati ,ed autonomamente utilizzabile, avente una superficie utile "SU" non inferiore a 500 m² destinata all'insediamento di servizi comunali di interesse collettivo (es. centro cottura per mense, logistica amministrazione comunale, etc.).

Fino all'attuazione del piano attuativo, anche per ogni singola UMI, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria. Eventuali cambi di destinazione d'uso sono ammessi solo ed esclusivamente verso le destinazioni a servizio (S) così come definite dalla NTACM.

L'edificio in linea presente su Corso martiri, evidenziato in planimetria, dovrà essere mantenuto.

Una quota pari ad almeno il 50% della Superficie Utile (SU) di base realizzabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata. La SU aggiuntiva "in atterraggio", potrà essere realizzata solamente previo "sfruttamento" della SU preassegnata di base. Tale SU aggiuntiva è esclusa dall' obbligo di destinazione ad edilizia convenzionata.

Pa11re

pescarenico corso carlo alberto





Inquadramento e obiettivi

L'ambito, in adiacenza a C.so Carlo Alberto, si trova compreso tra il tessuto storico di Pescarenico e il parcheggio pluripiano di recente formazione. Si tratta di una zona urbana densa, peraltro carica di opportunità in chiave competitiva per la città: non lontana dal lungolago, dalla nuova sede del Politecnico, dal centro sportivo del Bione e dalla serie di funzioni in prevalenza commerciali, terziarie e di servizi addensate lungo uno degli assi di sviluppo storico della città di connessione tra Lecco con Pescarenico per proseguire verso Bergamo. Il comparto presenta un impianto edilizio complesso, caratterizzato da sovrapposizioni di epoche e soprattutto funzioni diverse, in condizioni generali di sottoutilizzo e di degrado urbano.

Si propone una rigenerazione dell'intero lotto attraverso una progettazione urbanistica ed architettonica attenta e capace di integrare interventi di recupero di elementi identitari, di rilievo storico-culturale con operazioni, anche a scala minuta, di sostituzione edilizia e di rinnovo funzionale. Il lotto dovrà quindi rappresentare una opportunità preziosa di qualificazione urbana e rivitalizzazione per il quartiere di Pescarenico che, nonostante il peculiare patrimonio storico-identitario e paesaggistico presenta situazioni a rischio di degrado urbano e sociale.



ST	2.907,40
SU preassegnata	esistente + 10%
SD	30%
H max	14 mt
Servizi obbligatori	

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U.1 max 80%
Destinazioni ammesse	U2-U3.1- U3.8 -U6.1 -U6.2 -U7.1 -U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

servizi

Servizi S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.4-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

Un Piano attuativo unitario esteso all'intero comparto dovrà coerenziare le scelte planivolumetriche, le destinazioni funzionali previste e in particolare modo il ridisegno delle urbanizzazioni con un corretto inserimento all'interno della maglia urbana esistente e la progettazione unitaria delle aree da destinare a servizi.

Si prevede di confermare gli allineamenti del lotto originario, ad eccezione di eventuali rettifiche finalizzate alle urbanizzazioni (marciapiedi, allargamenti stradali, ecc.), e di creare un sistema a corte interno poroso per l'uso collettivo. Una specifica indagine relativa al traffico carrabile permetterà di evidenziare gli allargamenti stradali

eventualmente necessari. Le aree a parcheggio dovranno essere ricavate entro terra con ingressi accuratamente individuati al fine di non intralciare la fluidità del traffico di C.so Martiri e la continuità di fronti di pregio.

La complessa e variegata qualità architettonica, funzionale ed urbana del costruito dovrà venire specificatamente approfondita e individuata all'interno del Piano attuativo attraverso l'uso delle varie tipologie del recupero, da quelle manutentive a quelle sostitutive (previa demolizione e ricostruzione), entro logiche di rigenerazione di un brano urbano. Le quote di standard ed opere urbanizzative dovute per le singole tipologie del recupero urbano saranno previste ai sensi di quanto previsto dalle normative del PS.

Il 50% della SU destinata a residenza dovrà avere i caratteri di edilizia convenzionata, dovranno prevedersi interventi di recupero delle emergenze storico-culturali e un assetto planivolumetrico contestuale che le valorizzi. Particolare attenzione alla progettazione dei fronti su strada sia nella qualità architettonica, nell'inserimento di funzioni attrattive (almeno al piano terra), sia nella previsione di nuovi spazi aperti pubblici atti alle percorribilità lente (sia lungo gli assi viabili, che di permeabilità pedonale), alla creazione di luoghi aggregativi (piazzette, corti interne, aree verdi, etc.) in connessione alla maglia e alle centralità del tessuto urbano circostante. Nonostante gli spazi limitati si prevede l'uso di impianti del verde laddove possibile.

Pa12mi

ex "corno marco"





Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato in prossimità dell'asse mediano della città, è attraversato longitudinalmente dal Torrente Bione, che oltre a caratterizzarne gli aspetti ambientali, lo suddivide fisicamente in due aree piuttosto strette e allungate, occupate attualmente da edifici produttivi dismessi. Il tessuto urbano contestuale è eterogeneo e frammentario, il comparto infatti è localizzato nella città "novecentesca" che più si è costituita per addizione, senza un disegno organico preciso.

L'intervento prevede la sostituzione edilizia attraverso un rinnovo funzionale volto alla localizzazione di attività volte alla rivitalizzazione del comparto urbano. L'ambito, localizzato lungo la via Cimabue è dotata di una buona accessibilità stradale e inserita situato entro la "fascia" mediana della città, densa di opportunità e di trasformazioni strettamente correlati alla particolare concentrazione di polarità e reti infrastrutturali di rango anche extraurbano oltre ad una possibile localizzazione di una quota di residenza da localizzarsi a completamento della zona residenziale esistente sulla sponda destra del torrente Bione contestualmente ad un'area destinata a servizi per la residenza (parco attrezzato e parcheggio).

Tema ordinatorio è la salvaguardia e valorizzazione del sistema del corso d'acqua, che rappresenta anche il limite tra tessuti urbani differenti, da separare attraverso opere di mitigazione ambientale, ma da connettere attraverso un superamento dello stesso attraverso un tracciato carrabile e ciclo-pedonale.

Non sono ammesse Unità Minime di Intervento.



Indici e parametri urbanistici ed e	dilizi
ST	8.348 m ²
SU preassegnata	4.170 m ²
SD	40% della ST
Н	14 mt
Servizi obbligatori	Parco attrezzato e Parcheggio min 1.842 m ²
destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U6 (escluso U6.3)-U3.5*/U3.6*
	*possono essere alternative per verifica quota vocazione principale
Destinazioni ammesse	U1 (max 1000 mq)*- U2- U3.1- U3.8-*
prescrizioni particolari: U1 ammissibile	e esclusivamente sulla sponda destra del Bione (lato nord). Le altre

Destinazioni escluse tutte le rimanenti

destinazioni esclusivamente sulla sponda sinistra del Bione (lato sud).

servizi

Servizi S1-S2-S3-S4-S6-S8-S9.2-S10.1-S10.2-S10.4-S11.4-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.7-S12.8 nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse.



Prescrizioni particolari

L'intervento deve essere realizzato unitariamente per entrambi gli ambiti suddivisi dal Torrente Bione; quest'ultimo dovrà venire valorizzato quale tema prioritario e comune. Sarà da prevedersi la permeabilità carrabile e ciclo-pedonale in attraversamento del Torrente, in modo da garantire l'accessibilità ai servizi e ad un eventuale carico insediativo residenziale ammesso (tutte le altre destinazioni non sono ammesse) sulla sponda destra del Bione, al fine di non

gravare sulla stretta maglia urbana residenziale esistente sul lato destro del Bione. Le aree a servizio dovranno garantire adeguate connessioni ciclo-pedonali integrate alla rete delle percorribilità esistenti nella zona urbana contestuale.

Rispetto al corso d'acqua, sulla base di appositi elaborati a carattere conoscitivo e progettuale, occorre prevedere adeguate opere di pulizia, manutenzione e salvaguardia dello spazio vitale del corso idrico e del suo ecosistema, sistemi di monitoraggio e manutenzione nel tempo e fronti edilizi, percorsi di mobilità lenta lungo il corso, sistema del verde, accuratamente disegnati, al fine di garantire e valorizzare il corso d'acqua quale peculiare risorsa ecoambientale e paesaggistica oltre che di promuovere la gestione sostenibile delle acque meteoriche e più in generale dei rischi idraulici. In considerazione delle diverse destinazioni funzionali localizzate sulle due sponde si dovranno prevedere fasce verdi di mitigazione.

In planimetria è individuata l'area per servizi (S) da destinarsi a parcheggio pubblico e a parco attrezzato a servizio del bacino residenziale esistente. Entrambi i servizi dovranno garantire idonei collegamenti e accessi rispetto alla maglia delle percorribilità locali e lungo il corso del torrente. Mentre il parcheggio dovrà essere accessibile dalla via Cimabue attraverso un attraversamento del Torrente Bione.

Pa13mi

rivabella "palataurus"



Inquadramento e obiettivi

L'area è situata nella zona a lago nella parte sud della città, in un contesto caratterizzato prevalentemente dalla presenza di edifici industriali e destinati alla logistica, dotata di un buon livello di accessibilità, prossima alla pista ciclabile cittadina e non molto distante dal polo sportivo comunale del Bione. Il piano attuativo è finalizzato, ripensare mediante opere di riqualificazione e riconversione della struttura, al riutilizzo del palazzo del ghiaccio esistente, al fine ampliare l'offerta di servizi e strutture sportive comunali. Le opere di riconversione della struttura dovranno quindi essere finalizzate alla realizzazione di un palazzetto dello sport in grado di ospitare una pluralità di discipline sportive ed attrezzata per accogliere manifestazioni ed eventi, unitamente ad una verifica ed eventuale e implementazione, nel rispetto delle superfici (SU) esisitenti, delle destinazioni commerciali, anche a supporto dell'offerta globale dell'intero compendio.



ST	10.297 m ²
SU preassegnata	esistente
SD	esistente
Н	esistente
Servizi obbligatori	palazzetto dello sport

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U3.1- U3.2- U3.6 -U3.8 -U6.3
Destinazioni ammesse	
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

Servizi S3.2



Prescrizioni particolari

La riqualificazione e riconversione della struttura sportiva esistente dovrà perseguire la connotazione di polifunzionalità nell'ambito delle discipline sportive, ma anche compatibile con ulteriori utilizzi che abbiano carattere di intrattenimento e spettacolo. Il palazzetto sarà da considerarsi quale struttura di interesse collettivo messa a disposizione dell'amministrazione comunale secondo i disposti e le modalità concordati con il soggetto attuatore che saranno disciplinati da apposito atto convenzionale. La superficie oggi destinata a "palazzetto del ghiaccio", dovrà comunque essere riconfermata ed annoverata tra le polifunzionalità di carattere sportivo di nuova previsione. Sempre in relazione all'utilizzo ad uso pubblico della struttura, in occasione dell'utilizzo della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere bel individuate apposite aree esterne autonomamente utilizzabili e di supporto alla fruizione del palazzetto.

Pa14re

pescarenico – via frà galdino



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato a ridosso della linea ferroviaria in una zona ormai prevalentemente residenziale del rione di Pescarenico, caratterizzato storicamente da un tessuto frammisto di funzioni residenziali e di piccoli medi impianti produttivi. Il comparto si trova inoltre in prossimità della sede del Politecnico e adiacente ad un complesso di servizi pubblici. Il vicino passaggio a livello di Via Fra Galdino pur permettendo il superamento della cesura ferroviaria ma la stretta maglia viabile contestuale non presenta caratteristiche capace di supportare traffici significativi.

Si propone un intervento di qualificazione urbana attraverso sostituzione edilizia e funzionale, e sistemazione delle opere infrastrutturative integrandole ai servizi esistenti.



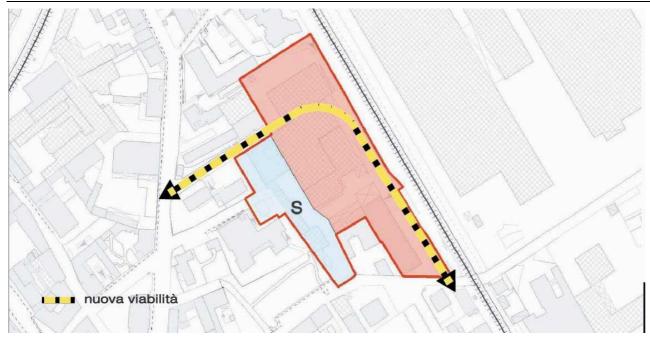
ST	10.367,7 m ²
SU preassegnata	5.200 m ²
SD	30% ST
Н	14 mt
Servizi obbligatori	parcheggi + verde 2.450 m ²

destinazioni d'uso	
Vocazioni funzionali principali	U.1
Destinazioni ammesse	U2-U3.1- U3.8 -U6.1 -U6.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

\$1-\$2-\$3-\$4-\$6-\$8-\$10.1-\$10.2-\$11.4-\$12.1-\$12.2-\$12.3-\$12.4-\$12.5-\$12.7-\$12.8

nota: le destinazioni d'uso a servizio "S" come sopra elencate sono da intendersi in sostituzione e non in aggiunta alle previste destinazioni d'uso (U) principali ed ammesse



Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà essere teso ad un complessivo riordino compositivo dell'area mediante un'adeguata distribuzione dei corpi edilizi, con la previsione di fasce vegetazionali di verde privato con funzione mitigativa, da realizzare in adiacenza della linea ferroviaria. Dovranno essere previsti servizi integrati al sistema dei servizi esistenti con la realizzazione di un'area a parcheggio in prossimità del nastro stradale di nuova previsione tra la Via Frà Galdino, in prossimità del passaggio a livello, e la Via Ghislanzoni, nonché di un giardino pubblico attrezzato da realizzare in prossimità della scuola comunale per l'infanzia "l'Arcobaleno".

La conformazione e ubicazione della nuova previsione viabilistica dovrà essere l'esito di un approfondimento dettagliato circa le piú opportune soluzioni sotto il profilo funzionale, anche in relazione all'accessibilità carrabile ai nuovi insediamenti. Non sono possibili attuazioni mediante UMI.