



PGT **LC 2013**
COMUNE DI LECCO

piano delle regole

SDPCC

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

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

SDPCC

Schede dispositive procedure convenzionate

Elenco e denominazione dei Permessi di Costruire con procedura convenzionata (PCC)

Pcc01re - torrente gerenzone - laorca	pag. 3
Pcc02re - malavedo - via mazzucconi	pag. 6
Pcc03re - Varigione	pag. 8
Pcc04co - bonacina via piloni	pag. 11
Pcc05re - bonacina via torricelli	pag. 13
Pcc06re - malnago - movedo	pag. 15
Pcc07re - castello - via don pozzi	pag. 18
Pcc08re - via balicco	pag. 21
Pcc09re - germanedo - via montessori	pag. 24
Pcc10mi - corso martiri	pag. 26
Pcc11re - barco - nucleo storico	pag. 29
Pcc12re_A - Pomedo	pag.32
Pcc12re_B - Pomedo	pag.33
Pcc13ri - hotel alberi	pag.36

Pcc01re

torrente gerenzone - laorca



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è caratterizzato da particolari caratteri ambientali e morfologici, infatti è localizzato nell'area spondale sinistra del torrente Gerenzone ai limiti del quartiere di Laorca. Il progetto prevede la sostituzione edilizia di fabbricati ad uso produttivo.

L'intervento a destinazione residenziale, necessita di un accurato inserimento paesaggistico e rappresenta una importante opportunità per tutelare, valorizzare gli eco-sistemi torrentizi e contribuire alla realizzazione di percorribilità dolci lungo le aste torrentizie, entro ottiche di qualificazione e rivitalizzazione dei quartieri e di fruibilità sostenibile del patrimonio di naturalità (torrenti, aree pedemontane, montane).



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	2.346,8 m ²
SU preassegnata	450 m ²
SD	30 % ST
H	11 mt
Servizi obbligatori	--

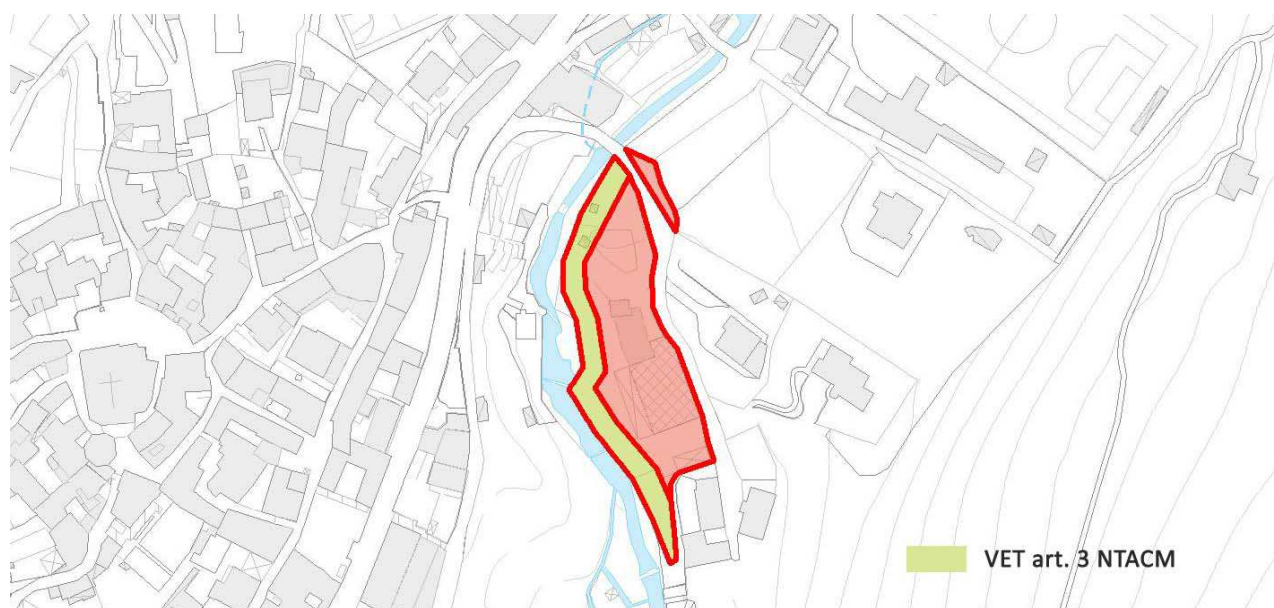
destinazioni d'uso

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

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**

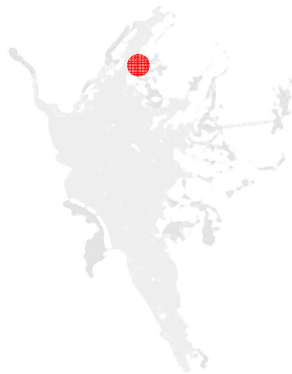
L'intervento prevede la sistemazione della sponda del Gerenzone, attraverso opere di rinaturalizzazione delle aree spondali, di pulizia e tutela del sistema torrentizio, in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti e la formazione di un percorso di mobilità dolce ad uso pubblico localizzato entro una fascia sistemata a verde privato (VET) di qualificazione eco-ambientale, paesaggistica e percettiva. Il tratto di percorso di mobilità lenta ciclopeditone dovrà essere adeguatamente sistemato e connesso alla strada pedonale esistente a valle e agli altri tratti delle percorribilità e sentieristica esistenti.

Si prevedono opere di allargamento stradale e marciapiede sulla via di accesso, opere di sistemazione a parcheggio pubblico dell'area comunale esistente limitrofa, utilizzabile tramite idoneo accesso carrabile e, dotata di impianti arborei e arbustivi, soprattutto da utilizzarsi come fascia di mitigazione rispetto alla vista da C.so Monte Ortigara.

L'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni e del parcheggio, integrati al sistema torrentizio e al sistema del verde, rappresenta una delle priorità della progettazione planivolumetrica e architettonica, in un'area particolarmente visibile, in particolare dal C.so Monte Ortigara e dal nucleo storico di Laorca.

Pcc02re

malavedo - via mazzucconi



Inquadramento e obiettivi

L'ambito si trova in una zona panoramica nella sponda destra del Gerenzone, a valle di una porzione del tessuto storico di Malavedo, in adiacenza ad un polo di servizi scolastici (elemento attrattore particolarmente significativo per gli assetti della zona) e a monte di impianti produttivi ancora rimasti lungo il Gerenzone.

La morfologia dei luoghi oltre che l'assetto urbano e viabilistico contestuali rendono necessarie operazioni di riqualificazione dell'area. Gli edifici esistenti versano in cattive condizioni manutentive e presentano sovrapposizioni di costruzioni di epoche diverse.

Si propone di riqualificare l'intero ambito con vocazione residenziale, di prevedere opere di allargamento e miglioramento delle infrastrutture urbanizzative esistenti per la mobilità carrabile e lenta, salvaguardando la visuale panoramica da C.so Monte S. Gabriele.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	2.408 m ²
SU preassegnata	965 m ²
VET	650 m ²
H	11 mt
Servizi obbligatori	parcheggio 300 m ²

destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2-U3.1-U3.8-U6.2-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

L'intervento dovrà prevedere l'arretramento dei confini di proprietà al fine di ridisegnare i tracciati per la mobilità carrabile e alternativa al contorno, al fine di agevolarne la funzionalità e ampliarne le dotazioni. Previo parere concordato con gli uffici competenti sarà realizzata una fermata per il trasporto pubblico dalle dimensioni e attrezzature confortevoli su C.so Monte San Gabriele, significativi allargamenti delle sedi stradali (in particolar modo via Mazzucconi) costruzione e ampliamento di un sistema di marciapiedi in continuità con le reti esistenti, pulizia e qualificazione con eventuali opere manutentive del tratto pedonale esistente di collegamento tra C.so Monte San Gabriele e Via Mazzucconi. L'edificazione dovrà attestarsi nella parte bassa del lotto, con il recupero di porzioni di rilevanza storico - architettonica come individuate da apposita indagine conoscitiva puntuale ed approfondita da parte del progettista, l'edificazione dovrà garantire la vista panoramica dal C.so Monte S. Gabriele. Sarà prevista una fascia di verde privato permeabile (VET) opportunamente piantumata lungo C.so Monte S. Gabriele, saranno inoltre previste

recinzioni non occlusive e l'uso di elementi del verde sia in adiacenza al percorso pedonale, sia lungo le sedi stradali. Le soluzioni progettuali dovranno garantire la fruibilità visiva e panoramica e del verde.

Pcc03re

san giovanni - varigione



Inquadramento e obiettivi

Il comparto è localizzato in prossimità del nucleo storico di Varigione con accesso dalla stretta via Antonio Gramsci, lungo la quale, almeno per il tratto in oggetto, si prevedono adeguate opere di qualificazione della mobilità e di sosta locali. L'intervento dovrà rispettare e valorizzare i caratteri specifici della zona, dotata di panoramicità e situata in prossimità di tessuti urbani di interesse storico-culturale, caratterizzati da cortine edilizie riconoscibili e da una stretta maglia urbana. Si prevedono progettazioni accurate per la mitigazione paesaggistica degli spazi aperti pubblici per la sosta delle auto e delle necessarie opere di accesso carrabile.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	3.294 m ²
SU preassegnata	659 m ²
SU preassegnata aggiuntiva in atterraggio	329 m ²
SU preassegnata realizzabile	988 m ²
RC	30% ST
H	11 mt
Servizi obbligatori	parcheggio 720 m

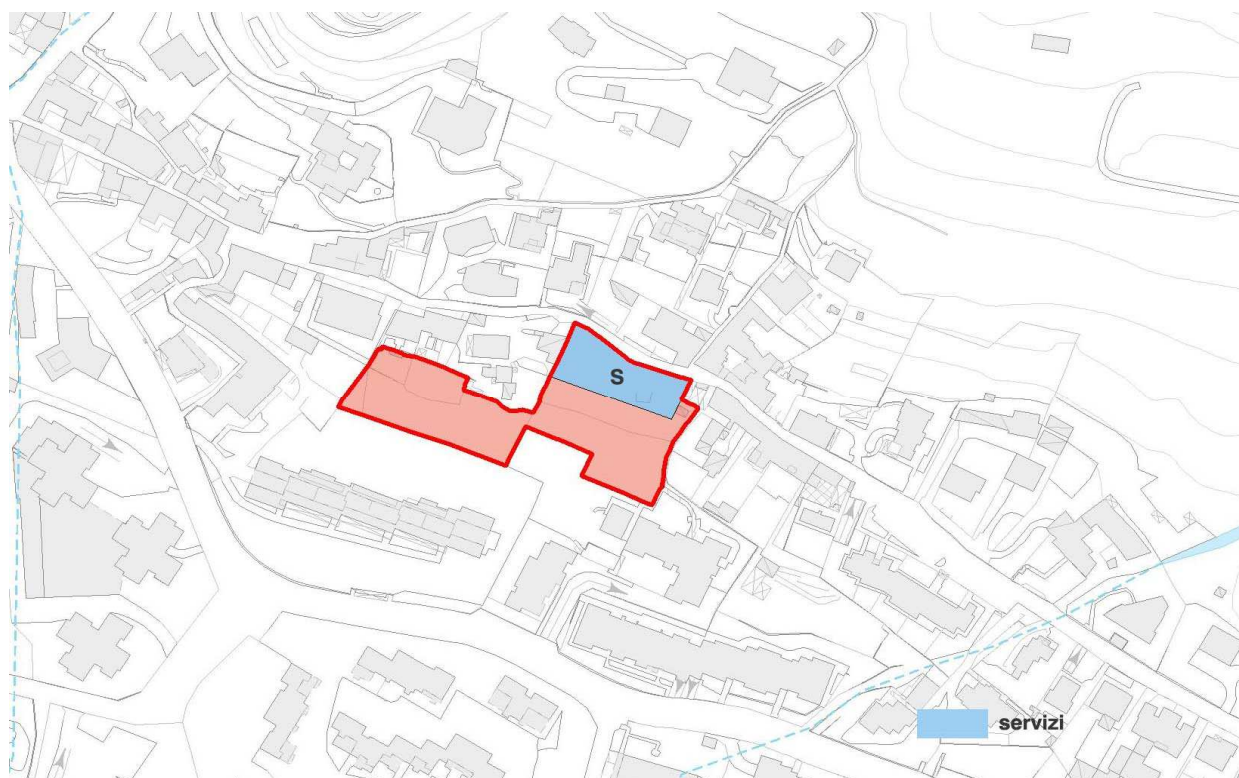
destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U.1
Destinazioni ammesse	U.2-U3.1-U3.8-U6.2-U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S10.3-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**

In considerazione delle condizioni morfologiche dei luoghi la progettazione dovrà essere particolarmente accurata per la mitigazione paesaggistica delle opere sia architettoniche che infrastrutturali.

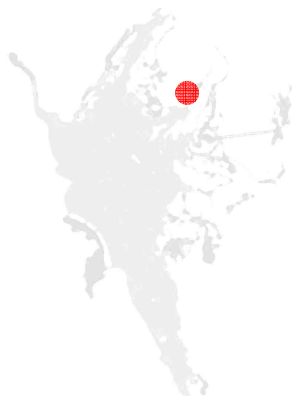
La parte costruita dovrà concentrarsi nella fascia a valle, mentre la fascia a monte in adiacenza alla via Gramsci, sarà destinata a parcheggio pubblico inglobando l'ingresso carrabile che dovrà essere in termini di dimensioni, il più contenuto possibile.

Dovranno essere mantenuti i caratteri di panoramicità dalla via Antonio Gramsci, a tal fine il parcheggio non potrà essere realizzato su quote significativamente rialzate dal terreno naturale se non per necessità strettamente funzionali eventualmente motivate e comprovate attraverso la progettazione attuativa.

Si prevede una agevole connessione pedonale in continuità alla Via Ca' dei Gatti che sale verso monte.

Pcc04co

bonacina via piloni



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato in prossimità di tessuti storici del rione di Bonacina, tra la via Piloni e una fascia di edifici a carattere produttivo che si articolano lungo il torrente Caldone posti ad una quota altimetrica decisamente inferiore. Attualmente il comparto è occupato da un edificio di modeste dimensioni. L'intervento dovrà permettere l'inserimento di destinazioni ricettive atte a rivitalizzare il quartiere e la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico in posizione baricentrica rispetto a tessuti storici prevalentemente destinati a residenza e carenti di aree di sosta.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	1.960 m ²
SU preassegnata	300 m ²
SD	30 % ST
H	8 mt
VET	800* m ²
SC	350 m ²
Servizi obbligatori	parcheggio 667 m ²

*VET al limite minimo di 800 m²

destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U3.8
Destinazioni ammesse	U2-U3.1
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

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**

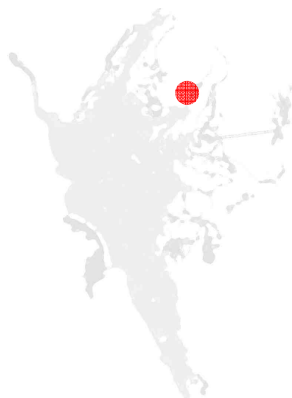
L'intervento dovrà garantire una progettazione atta al rispetto delle connotazioni storiche-identitarie dei nuclei storici limitrofi e delle visibilità percettive caratterizzanti le peculiari condizioni morfologiche e paesaggistiche. In tal senso andranno previsti appositi impianti alberati e vegetazionali di mitigazione del parcheggio pubblico con pavimentazione drenante direttamente accessibile da via Piloni e un'area a verde privato permeabile (VET) nella zona in pendenza verso il torrente Caldane e pertanto particolarmente percepibile.

Dovrà essere garantito un passaggio di mobilità dolce che colleghi via Piloni con via Labirinto al fine di raggiungere le aree spondali e le altre percorribilità esistenti o in progetto.

Si prevede la possibilità di usufruire di parte dell'area "S" per garantire l'accesso alla "SC".

Pcc05re

bonacina via torricelli



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato ad una estremità di una fascia di edifici a carattere produttivo che si articolano lungo il torrente Caldone posti ad una quota altimetrica decisamente inferiore rispetto ai restanti tessuti prevalentemente residenziali localizzati nella stretta vallata della Bonacina.

Attualmente il comparto è occupato da un immobile principale, distribuito su più piani per il quale si prevede un recupero architettonico e funzionale, e da manufatti accessori dei quali si prevede invece la sostituzione. L'ambito contiene un'area a verde parzialmente adiacente al corso del Torrente Caldone della quale si prevede sistemazione e qualificazione, in particolare nel rispetto delle disposizioni del Regolamento di polizia idraulica.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	1.123 m ²
SU preassegnata	esistente
SD	30 % ST
H	esistente
Servizi obbligatori	--

destinazioni d'uso

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

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**

L'intervento prevede il recupero della SU esistente al fine di riqualificare e rendere nuovamente funzionale un complesso edilizio localizzato in un contesto dai singolari caratteri morfologici e ambientali, che andranno accuratamente valorizzati entro il disegno progettuale complessivo. In primo luogo l'accessibilità andrà agevolata attraverso le necessarie rettifiche in allargamento della sede stradale di accesso e formazione del marciapiede, laddove possibile. L'area a verde dovrà essere "pulita" e risistemata accuratamente secondo le particolari disposizioni e cure previste per le fasce spondali dei corsi torrentizi assicurando una percorribilità di collegamento tra la via Torricelli e il torrente, e specificatamente assicurando il collegamento con altre percorribilità lungo il torrente qualora esistenti o in progetto (cfr. ATU 3). Dovranno essere evitate tutte le manomissioni al terreno naturali non strettamente necessarie alla funzionalità del complesso edilizio riprogettato.

L'edificio esistente manterrà comunque la partitura della facciata verso il torrente e le altre aperture già esistenti ad essa coerenti nelle altre facciate, la tipologia e forma della copertura. Il recupero degli edifici accessori sarà possibile solo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia riguardo le distanze tra edifici ed pareti finestrate. L'intervento non dovrà avere recinzioni occlusive rispetto alla via Torricelli e al percorso di mobilità lenta in progetto al fine di mantenere la visibilità di aree dotate di elevata naturalità inerenti la valle incisa dal Caldone.

Dovrà inoltre essere realizzato un percorso protetto di mobilità dolce ciclopeditone 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.

Pcc06re

malnago - movedo



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato in adiacenza alla strada provinciale di collegamento con la Valsassina, isolata tra tale nastro infrastrutturale e la vallata del Caldono (zona Movedo, Bonacina).

Si propone un minuto intervento edilizio residenziale (200 mq SU) quale soluzione possibile e praticabile per una previsione urbanistica non completata. L'intervento comprende opere di sistemazione e di mitigazione degli accessi in miglioramento rispetto alla situazione esistente, in accordo con gli enti competenti; comprende inoltre opere di mitigazione della discontinuità provocata nella rete ecologica per le interferenze dell'asse infrastrutturale.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	1.520,5 m ²
SU preassegnata	200 m ²
SD	30 % ST
VET	1.413
H	8 mt
Servizi obbligatori	--

destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	--
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

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**

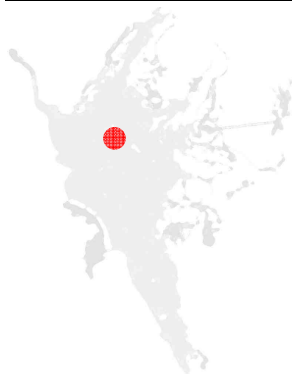
In considerazione della morfologia e della valenza ambientale-paesaggistica dei luoghi dovranno essere particolarmente curate la progettazione e la realizzazione delle opere atte all'inserimento paesaggistico e alla limitazione visiva dei nuovi volumi edilizi e delle infrastrutturazioni, nel rispetto delle normative sulle distanze stradali e del regolamento di polizia idraulica. Si dovrà prevedere l'uso di materiali e tecnologie innovative atte a limitare gli impatti ambientali in un'area già interessata dal passaggio della recente infrastruttura stradale. Previo accordo e parere con gli Enti competenti si prevedono tutte le necessarie opere di miglioramento correlate alle accessibilità

stradali, comprese fasce verdi di mitigazione eco-ambientale e paesaggistica. In particolare andranno effettuate, sulla base di appositi approfondimenti da parte di un tecnico abilitato dotato di specifiche competenze, opere atte a mitigare la discontinuità e la pressione sulla rete ecologica causata dalla infrastruttura stradale (es. misure per migliorare, agevolare e facilitare i passaggi faunistici quali i sottopassaggi dei corsi d'acqua), qualora irrealizzabili per la morfologia e l'assetto delle proprietà andranno valutate opere di compensazione ambientale specifiche per la rete ecologica. Infine si prevedono opere di qualificazione della rete idrografica e laddove possibile per la qualificazione delle connessioni degli elementi antropici/rurali/naturali dei luoghi.

Si rammenta che Gli interventi dovranno rispettare le distanze stradali previste e le norme relative al reticolo di polizia idraulica.

Pcc07re

castello - via don pozzi



Inquadramento e obiettivi

Il comparto è localizzato in adiacenza al nucleo di Castello e allo storico Parco Belgioioso di Castello, risulta inoltre caratterizzato da un'elevata accessibilità (Via Don Pozzi) e dalla vicinanza di servizi con valenza extraurbana, quali lo stadio e le scuole superiori con i relativi impianti sportivi. Il comparto presenta un edificio isolato di pregio storico - architettonico per il quale si prevedono interventi di tipo conservativo.

Si prevede un intervento minuto a carattere residenziale e una implementazione delle aree disponibili per il polo di servizi connesso al Palazzo Belgioioso (Parco storico, sistema museale, planetario) attrezzate a parcheggio.

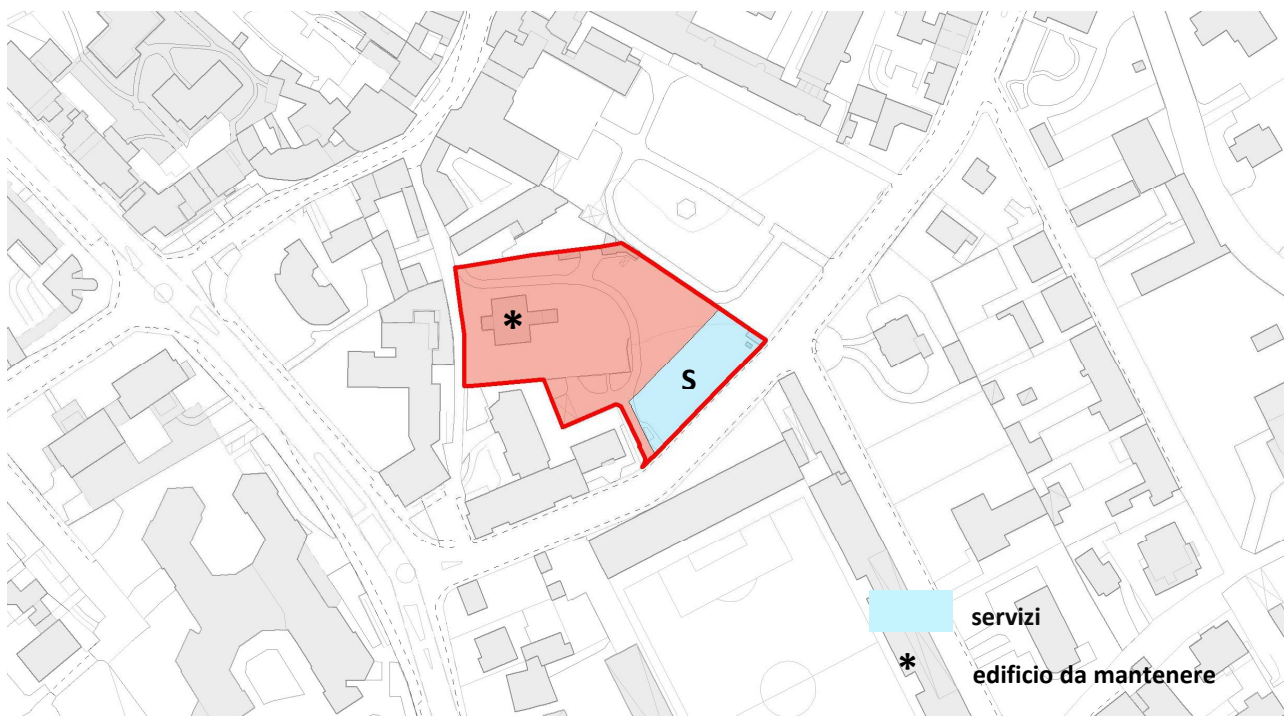


indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	4.192
SU preassegnata	300 m ² in aggiunta a SU esistente
SD	30 % ST
H	11 mt
Servizi obbligatori	parcheggio 851 m ²

destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U2- U3.1- U6.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

**Servizi**

S1-S2-S3-S4-S5-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

Per l'edificio esistente, evidenziato in planimetria, vengono ammessi esclusivamente opere di tipo manutentivo (lett. a), b), c) art. 27 della L.R. 12/05). L'intervento prevede l'inserimento di un nuovo edificio residenziale capace di integrarsi armonicamente con l'edificio esistente attraverso una apposita progettazione di alta qualità.

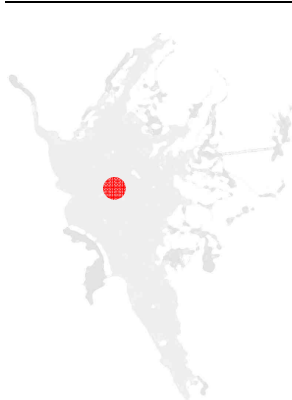
Il progetto dovrà prevedere il maggiore mantenimento possibile delle alberature esistenti entro una accurata progettazione del verde, finalizzata anche alla mitigazione paesaggistica delle opere sia architettoniche che infrastrutturali rispetto ai punti della percezione dal parco storico e dalla via Don Pozzi. Il parcheggio, comprendente

idoneo sistema con caratteristiche filtranti, dovrà essere adeguatamente arricchito di elementi del verde sia rispetto al parco sia rispetto alla via don Pozzi, in particolare le alberature contribuiranno ad un inserimento armonico del parcheggio in continuità soprattutto con l'adiacente area del Parco. Il parcheggio dovrà realizzarsi attrezzato in doppia linea con accesso dalla Via Don Pozzi per una profondità di almeno 18 mt, a partire dalla linea di confine lungo la Via stessa e per tutto il fronte, fatto salvo l'accesso di 3 mt.

L'emergenza storico-culturale costituita dal settecentesco Palazzo Belgioioso con il relativo parco, seppure dal disegno originario di difficile ricostruzione a causa dei numerosi interventi succeduti nel tempo, rende particolarmente complessa ogni opera che debba ad essa correlarsi non solo a livello funzionale, ma anche architettonico-paesaggistico, pertanto ogni intervento sarà previsto all'interno di una attenta e dettagliata progettazione, previo parere favorevole della Commissione del paesaggio e di altri organi competenti.

Pcc08re

via balicco



Inquadramento e obiettivi

Il comparto presenta una localizzazione particolarmente strategica in quanto adiacente al recente percorso pedonale di superamento della barriera ferroviaria, percorso ubicato in una zona urbana altamente significativa, cerniera di collegamento tra il centro storico cittadino, la stazione ferroviaria con la fascia mediana della città, quest'ultima sempre più densa di nuove funzioni attrattive e di un significativo bacino di parcheggi pubblici di accesso al centro.

Si propongono interventi atti a valorizzare la strategicità e visibilità del comparto (quale "porta" verso un ambito di espansione, in chiave evolutiva, della città), attraverso la qualificazione urbana, architettonica e funzionale. Dovranno essere realizzati percorsi di mobilità dolce, quale raccordi con i nodi della rete infrastrutturale esistente, atti ad agevolare la pedonalità (e ciclabilità laddove realizzabile) verso tutte le direzioni (La Piazzetta, La Meridiana, quartiere di Castello, Prefettura, polo delle scuole superiori, stadio, etc.) e le attrezzature per la sosta e la mobilità alternativa esistenti.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	1.603 m ²
SU preassegnata	esistente + 150 m ²
SD	30 % ST
H	11 mt
Servizi obbligatori	spazi pubblici di collegamento e spazi aperti collettivi

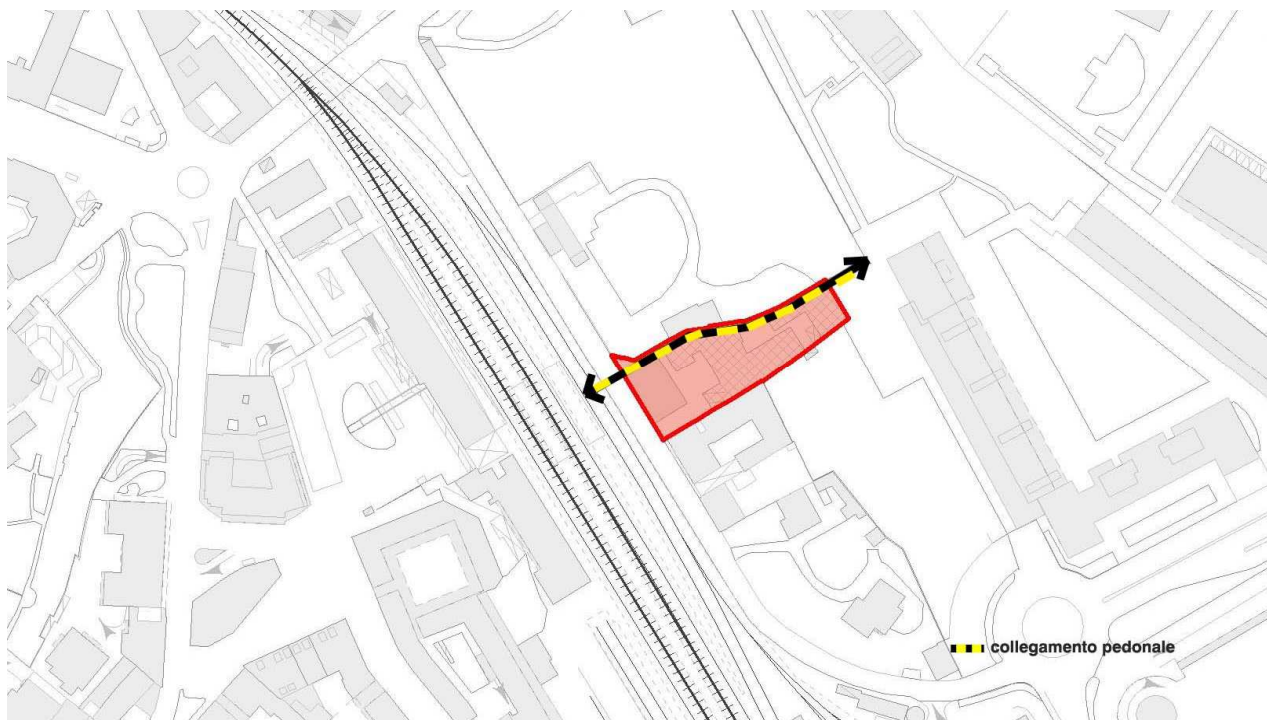
destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1(max 80%)
Destinazioni ammesse	U2-U3.1- U3.7- U3.8- U6.2- U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

S1-S2-S3-S4-S6-S8- S9-S10.1-S10.2-S10.3-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 dovrà prevedere una accurata progettazione e la realizzazione di un insieme di opere atte a facilitare le percorribilità dolci (ciclo-pedonali), allargamenti dei marciapiedi e degli spazi aperti in prossimità dell'ingresso e dell'uscita dal sottopasso, l'allargamento l'asservimento all'uso pubblico della Via Castagnera (per una larghezza pari ad almeno 3 metri), da raccordare attraverso le opportune opere e finiture con i percorsi esistenti a monte e ad altri in progetto al fine di ottimizzarne le funzionalità rispetto ai poli attrattori presenti nel tessuto urbano contestuale.

In riferimento alla localizzazione strategica rispetto all'evoluzione futura delle aree centrali e vitali della città, il progetto dovrà prevedere un intervento di rigenerazione urbana anche con la eventuale sostituzione edilizia dei manufatti incongrui rispetto alle destinazioni previste (residenziale, terziaria, commerciale, ricettiva, servizi), con

nuove edificazioni ed interventi urbani trasformativi porosi, atti ad agevolare le percorribilità, a promuovere spazi aperti pubblici (piazzette, slarghi, etc.) sui quali affacciare (almeno ai piani terra) le funzioni ricettive e di supporto rispetto al principale nodo della mobilità collettiva e intermodale: il polo ferroviario.

Particolare cura dovrà essere prestata alla sistemazione del fronte verso via Balicco e un progetto accurato del verde dovrà garantire l'uso di alberi ed altri impianti verdi anche con funzioni estetiche-percettive da via Balicco, dalla via Castagnera e dagli altri spazi aperti pubblici.

Pcc09re

germanedo via montessori



Inquadramento e obiettivi

L'ambito è localizzato nel rione di Germanedo in un'area caratterizzata da una trama insediativa poco densa e diffusa, peraltro in prossimità della fascia pedemontana, e di recente costruzione.

Si propone un intervento poco impattante a carattere residenziale e la formazione di un'area destinata a garantire opere di servizio a carattere locale. In considerazione della qualità paesaggistica e ambientale dei luoghi, gli interventi dovranno essere particolarmente accurati nelle opere volte all'inserimento paesaggistico-ambientale.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	2.514 m ²
SU preassegnata	503 m ²
SU preassegnata aggiuntiva in atterraggio	251 m ²
SU preassegnata realizzabile	754 m ²
SD	30% ST
H	8 mt
Servizi obbligatori	parcheggio - verde 1.012 m ²

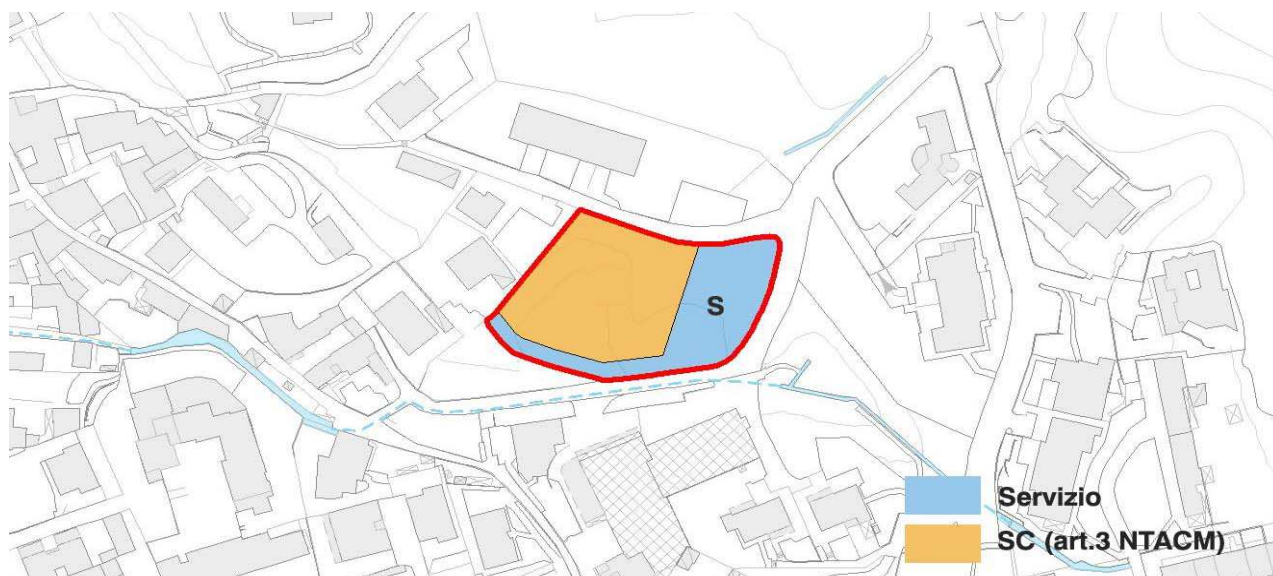
destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1
Destinazioni ammesse	U3.1-U3.8-U6.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

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**

In considerazione della morfologia e della valenza ambientale-paesaggistica dei luoghi dovranno essere particolarmente curate la progettazione e la realizzazione delle opere atte all'inserimento paesaggistico e alla mitigazione dei nuovi volumi edilizi e delle infrastrutturazioni. In particolare il parcheggio pubblico oltre a pavimentazioni erbose e drenanti dovrà contenere elementi del verde di arredo e mitigazione, estesi anche alle aree a servizio non destinate al parcheggio (ad esempio lungo l'asse stradale), secondo un progetto complessivo del verde appositamente redatto da un tecnico abilitato. In sede attuativa verranno inoltre specificate le opere necessarie alla mobilità (sede stradale adeguata, marciapiedi, reti tecnologiche, ecc.).

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.

Pcc10mi

corso martiri



Inquadramento e obiettivi

Il comparto, situato tra C.so Martiri e via dell'Isola, è occupato da un edificio in linea lungo C.so Martiri e da un insediamento produttivo ad esso attiguo che copre la rimanente porzione del lotto. L'intervento trasformativo si propone di riprogettare la porzione attualmente occupata dal capannone attraverso una diversa distribuzione planivolumetrica funzionale all'inserimento delle destinazioni ammesse e alla connessione tra l'asse di C.so Martiri e il lungolago, nel caso specifico anche tra il polo universitario (attraverso via Previati-Via Como) e il lungolago. L'inserimento di attività attrattive nel comparto e la qualificazione delle infrastrutture della mobilità rappresentano anche elementi atti a favorire la qualificazione delle porzioni urbane tra Lecco centro e Pescarenico.



indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	2.768 m ²
SU preassegnata	1.380 m ²
SU preassegnata aggiuntiva in atterraggio	280 m ²
SU preassegnata realizzabile	1.660 m ²
SD	30 % ST
H	14 mt
Servizi obbligatori	parcheggi 298 m ²

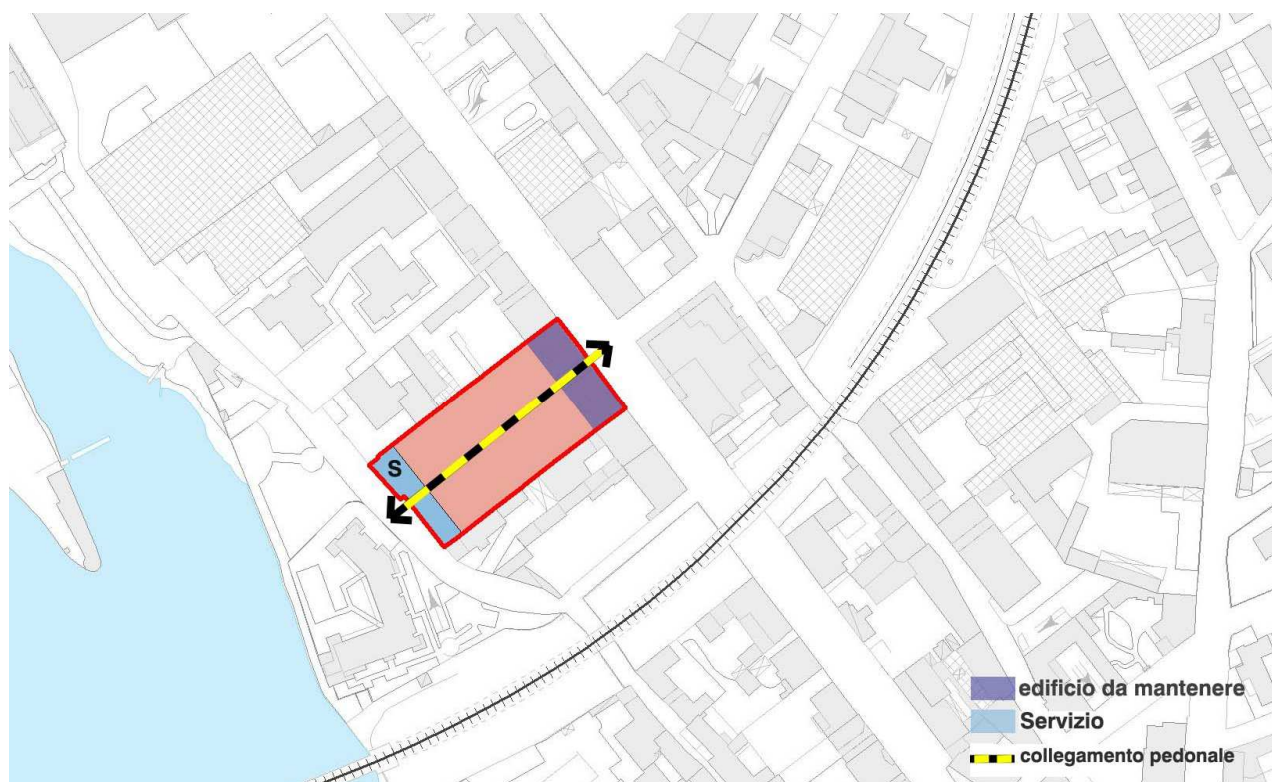
destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali max 80%	U1-U6 (escluso U6.3)
Destinazioni ammesse	U2-U3.1- U3.7- U3.8
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

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**

L'intervento dovrà prevedere un agevole passaggio pedonale che colleghi (anche visivamente) C.so Martiri con il lungolago, nello specifico con l'area a verde pubblico esistente. Lo stesso collegamento dovrà essere adeguatamente inserito entro un insieme di opere atte a realizzare, qualificare e rendere funzionali gli spazi aperti sul lungolago

(compresa la “passeggiata”) e la continuità (per il tratto di competenza) del percorso ciclabile.

La destinazione del piano terra sia sul fronte di C.so Martiri che del passaggio pedonale suddetto sarà di tipo compatibile con il tessuto del comparto. (cfr. tabella: U2, U3.1, U3.7, U3.8, U6.1, U6.2, servizi).

L'affaccio del complesso insediativo verso via dell'Isola dovrà essere accuratamente progettato affinché rivesta comunque una connotazione architettonica di pregio. Si prevede inoltre un arretramento del fronte costruito rispetto alla via dell'Isola (almeno in allineamento con l'edificio adiacente), al fine di predisporre uno spazio aperto pubblico alberato che ampli la visuale verso e dal lago e concretizzi opere tese alla qualificazione paesaggistica e infrastrutturale di via dell'Isola.

Per l'edificio lungo C.so Martiri, evidenziato in planimetria, sono ammessi esclusivamente interventi di tipo strettamente manutentivo, conservativo.

Pcc11re

barco nucleo storico



Inquadramento e obiettivi

Il comparto è situato in prossimità del nucleo storico di Barco in una zona pedemontana e periferica rispetto all'impianto urbano lecchese, che mantiene ancora caratteri di naturalità ancora percepibili, peraltro non lontani da aree tutelate per l'interesse naturalistico e paesaggistico del Parco Adda Nord. L'intervento è volto ad un inserimento insediativo a carattere residenziale contenuto nei parametri dimensionali comprendente un parcheggio pubblico a servizio della zona e opere di ridefinizione della rete delle infrastrutture contestuali.



indici e parametri urbanistici generali

ST	1.712 m ²
SU preassegnata	342 m ²
SU preassegnata aggiuntiva in atterraggio	171 m ²
SU preassegnata realizzabile	513 m ²
SD	30% ST
H	11
Servizi obbligatori	772 m ² parcheggi e spazi pubblici di collegamento

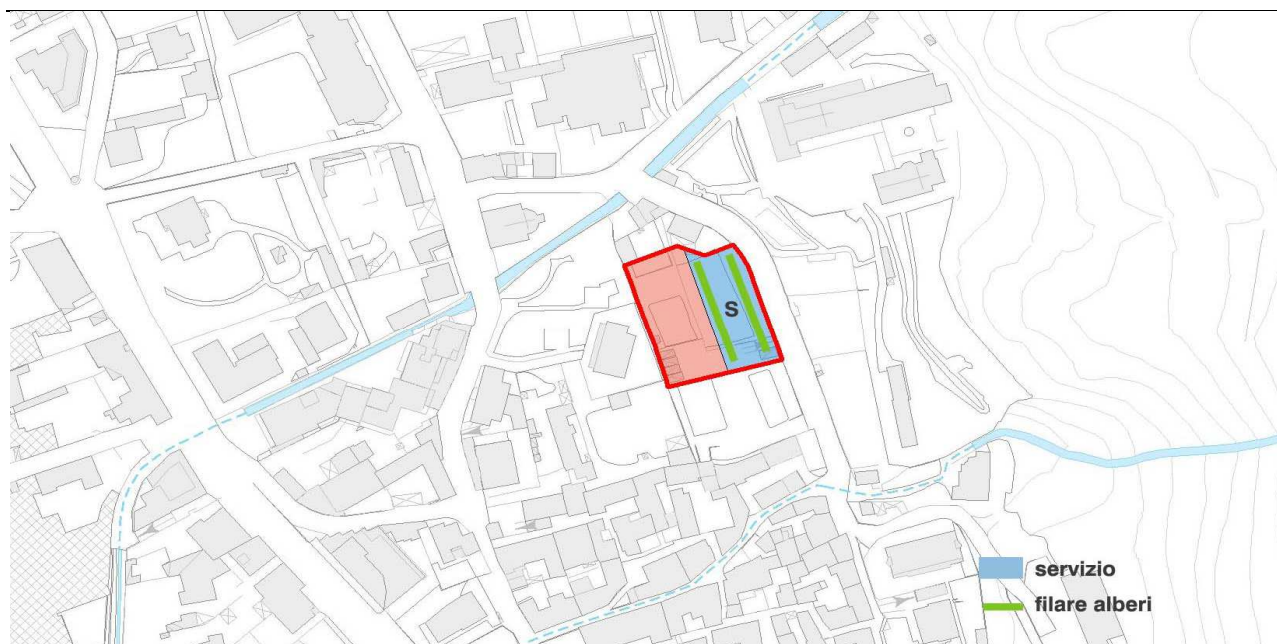
destinazioni d'uso

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

Servizi

S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.4-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-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 prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del nucleo storico di Barco, in connessione e comprensivo all'area pubblica esistente (della quale si prevede la sistemazione entro un progetto unitario), e sistemazioni a verde in particolare con quinte alberate perimetrali longitudinalmente alla via Mascagni, al fine di mitigarne l'impatto ambientale-paesaggistico.

In considerazione della situazione dei luoghi l'inserimento paesaggistico, sia dei volumi che delle opere infrastrutturali, dovrà essere particolarmente curato, ad esempio mantenendo visuali panoramiche e impianti del verde, soprattutto

con riferimento alla via Mascagni.

Il parcheggio pubblico dovrà essere collegato mediante una percorribilità di mobilità dolce (di una larghezza minima di 2,5 mt) all'area pubblica a valle, attualmente destinata a parco pubblico. La progettazione del tracciato e delle relative attrezzature ed opere infrastrutturali dovrà essere accurato e funzionale al fine di promuovere ed agevolare le connessioni di mobilità dolce della zona, peraltro a valle dotata di diverse centralità di servizi (istruzione, oratorio, ecc.).

Pcc12re_A – B

pomedo



Inquadramento e obiettivi

L' area è situata in località Pomedo, ai margini dell'urbanizzato compresa entro zone caratterizzate da residenzialità rada e una struttura ricettiva funzionante, per le morfologie naturali dei luoghi risulta poco visibile rispetto alla strada di collegamento tra Pomedo e Ballabio. In aderenza alle linee strategiche volte alla qualificazione e rivitalizzazione della alta Valle del Gerenzone (Malavedo – Laorca - Pomedo) del PGT, interessata da diverse forme di degrado evidenziate nella fase conoscitiva, i PCC introducono la possibilità di realizzare nuove opere finalizzate ad offrire un quadro urbano e infrastrutturativo dotato di maggiori opportunità e dotazioni anche per evoluzioni future di fruibilità eco-sostenibile dei luoghi pedemontani e degli ambiti di naturalità torrentizi.

L'area è divisa in due ambiti, Pcc12re_A e Pcc12re_B, come evidenziati nella planimetria con i seguenti indici e parametri urbanistici di seguito riportati, al fine di facilitare così la gestione dell'intero comparto.



indici e parametri urbanistici

Pcc12re_A indici e parametri urbanistici

ST	6.335,80 m ²
SU preassegnata	305 m ²
SD	30% ST
H	8 mt

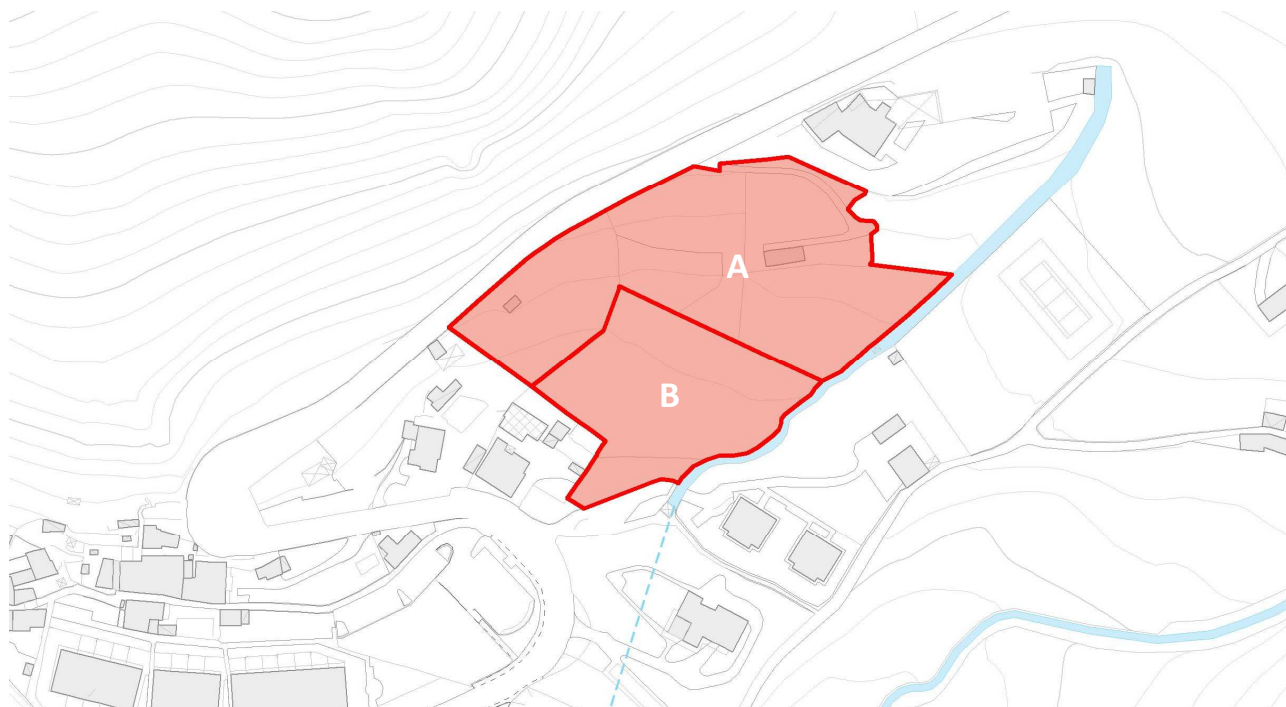
destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali	U1
Vocazioni funzionali ammesse	U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.4-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-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

In quest'area si prevede di completare e implementare la fascia di alberatura verde di mitigazione dell'asse stradale (Pomodo-Ballabio), con demolizione dei fabbricati esistenti posti a distanza inferiore rispetto alle normative vigenti per le nuove costruzioni. In considerazione della particolare qualità ambientale-paesaggistica dei luoghi occorre che la

sistemazione delle aree a verde venga progettata da un tecnico abilitato al fine di compiere un'analisi preventiva dei luoghi e delle specie di pregio esistenti e di proporre un impianto vegetazionale di progetto che tuteli gli alberi di pregio esistenti e mantenga una elevata qualità estetica-paesaggistica dell'ambito.

Infine sono previste le necessarie opere urbanizzative (allacciamenti, accesso carrabile con sistemazione del tratto stradale esistente, connessioni con sentieristica locale, laddove possibile, ecc.)

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.

Pcc12re_B indici e parametri urbanistici generali

ST	3.338,30 m ²
SU preassegnata	360 m ²
SD	30% ST
H	8 mt
Servizi obbligatori	parcheggio 250 m ² (10 posti auto)

destinazioni d'uso

	U1
Vocazioni funzionali principali	
Vocazioni funzionali ammesse	U7.2
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti

Servizi

S1-S2-S3-S4-S6-S8-S10.1-S10.2-S11.4-S12.1-S12.2-S12.3-S12.4-S12.5-S12.6-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

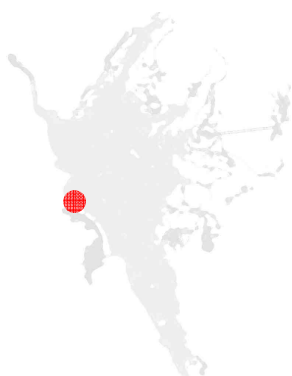
In quest'area sono previste apposite opere di riqualificazione del tratto del corso idrico di prossimità (Torrente Gallastria) e tutte le eventuali opere necessarie alla tutela della sorgente appena a monte e a valle.

Oltre alle necessarie opere urbanizzative (allacciamenti, accesso carrabile con sistemazione del tratto stradale esistente, connessioni con la sentieristica locale, laddove possibile, ecc.), si prevede un'area di almeno 250 mq (10 posti auto) rifinita a parcheggio pubblico con pavimentazione verde permeabile e impianti a verde.

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.

Pcc13ri

hotel alberi



Inquadramento territoriale



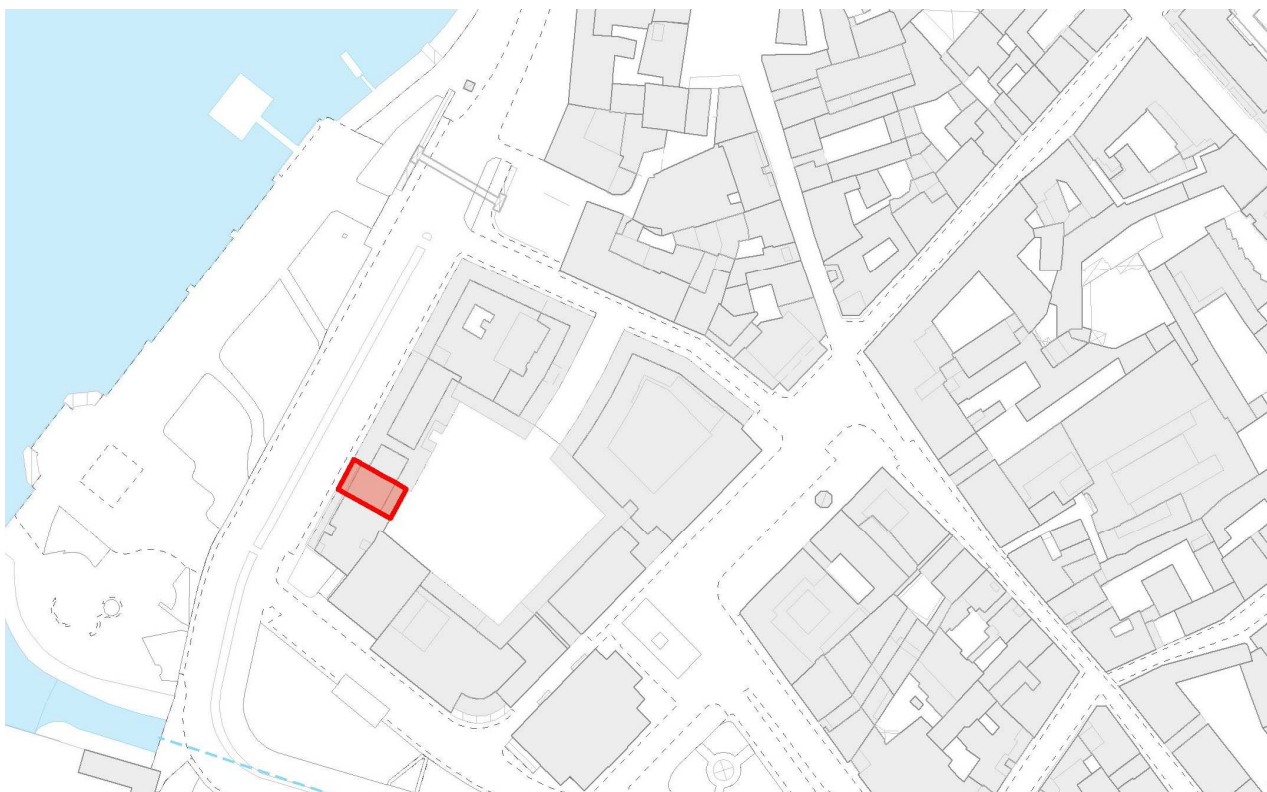
indici e parametri urbanistici ed edilizi

ST	170,00 m ²
SU	m ² come esistenti
SU in ampliamento	300,00 m ²
SD	derogata
Piani in ampliamento	n. 2
H. max dell'ampliamento	non superiore al colmo dell'edificio confinante di maggiore altezza
Standard	100% della SLP
di cui parcheggi	50% della SLP

Qualora si accerti la materiale impossibilità del reperimento parziale o totale delle aree a standard, nell'area o nell'edificio interessato dall'intervento, l'amministrazione può accettare la cessione di altre aree nel territorio Comunale o chiedere che venga corrisposta in alternativa una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

destinazioni d'uso

Vocazioni funzionali principali e ammesse	ampliamento dell'attività alberghiera esistente (U.7.1)
Destinazioni escluse	tutte le rimanenti



Rappresentazione schematica del “profilo limite dell’ampliamento”