

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione ATR 1

Le schede degli ambiti di trasformazione

Le schede degli ambiti di trasformazione sono state predisposte sulla base delle indicazioni della norma e dei criteri definiti dalla Regione Lombardia.

Tali schede sono strutturate nelle seguenti parti:

INQUADRAMENTO

- localizzazione a grande scala dell'area su un estratto del Data Base Topografico;
- perimetrazione a scala ridotta dell'area su un estratto di ortofoto.

DESCRIZIONE / STRATEGIE / CRITERI

- breve descrizione relativa allo stato attuale dell'area;
- dati generali relativi allo stato attuale dell'ambito;
- elenco delle strategie generali individuate per la trasformazione dell'ambito;
- elenco delle strategie specifiche individuate per la trasformazione dell'ambito;
- elenco dei criteri di intervento per attuare le strategie generali e specifiche.

CRITERI / STRUMENTI / DATI

- indicazione dei dati dimensionali e funzionali relativi alla trasformazione;
- indicazioni relative alle prestazioni pubbliche attese dalla trasformazione;
- indicazione degli strumenti e modalità attuative.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

- rappresentazione grafica dell'Ambito di trasformazione e dei suoi elementi principali, tra i quali le principali connessioni e le aree di concentrazione volumetrica.

AREE ESTERNE ALL'AMBITO INTERESSATE

- eventuale perimetrazione delle aree esterne all'ambito interessate dalla trasformazione.

CARTA DEI VINCOLI

- perimetrazione a scala ridotta dell'area su un estratto della Carta dei Vincoli.

CARTA DEL PAESAGGIO

- perimetrazione a scala ridotta dell'area su un estratto della Carta del Paesaggio.

Le finalità degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano di Bellagio

Visti gli elementi emergenti delle analisi e del quadro conoscitivo, le strategie elaborate con l'Amministrazione Comunale, i vincoli presenti sul territorio, le caratteristiche paesaggistiche e le istanze messe in evidenza dai differenti soggetti interessati, il documento di Piano ha individuato 4 ambiti di trasformazione (ATR) definiti come:

- ATR1 Ambito di Trasformazione Visgnola/1
- ATR2 Ambito di Trasformazione Visgnola/2
- ATR3 Ambito di Trasformazione Casate
- ATR4 Ambito di Trasformazione Grande Bretagne

Gli ATR1, 2 e 4 rispondono all'esigenza, messa in evidenza nel Quadro Conoscitivo e nel testo del Documento di Piano, di supportare l'attività turistica che rappresenta il settore economico più redditizio e più sviluppato nel territorio comunale. Infatti, il nome di Bellagio ha da molti decenni travalicato il confine nazionale e rappresenta una meta turistica di grande pregio e importanza di scala mondiale.

Gli Ambiti di Trasformazione rispondono d'altronde a diverse finalità.

L'ATR1 e l'ATR2 corrispondono all'esigenza, messa in evidenza altrove nel documento, di estendere l'area turistica di Bellagio oltre ai confini del Borgo per coinvolgere anche altre zone del territorio. L'ATR4 è un necessario supporto del Documento di Piano per risolvere un annoso problema, facilmente visibile sul lungolago all'ingresso del Borgo, dell'abbandono di un edificio che storicamente ha rappresentato una delle eccellenze del sistema ricettivo bellagino, l'Hotel Grande Bretagne.

Inoltre l'ATR1 e l'ATR2 associano alle finalità turistico-ricettive anche quelle messe in evidenza da altre strategie del Documento di Piano. In particolare ci si riferisce alla possibilità di sostituire edifici industriali e artigianali, in un caso, e una destinazione di piano industriale (risalente all'ultimo strumento urbanistico) nel secondo caso. Entrambe hanno perso le ragioni della loro presenza nel contesto ambientale e sociale nel quale insistono. L'ATR1, per quanto sia ammesso dalla scheda il mantenimento della funzione produttiva, si trova in una zona il cui accesso è reso difficile dalle condizioni della viabilità esistente nonché dalla vicinanza con un centro storico che si ritiene debba essere valorizzato piuttosto che penalizzato dal passaggio di mezzi pesanti. L'ATR2 si colloca, in parte, su un ambito destinato dall'ultimo strumento urbanistico ad "artigianale e industriale di completamento e di espansione". Visti i dati economici che mettono in evidenza un declino, nell'ultimo decennio, delle attività manifatturiere a Bellagio, visti anche i volumi artigianali e industriali esistenti ma sottoutilizzati (come nell'ambito di Guello) o soggetti a frequenti turn-over di proprietà o affittuari (come nel vicino e recente complesso industriale di Via degli Artigiani), vista la delicatezza ambientale del contesto, vista la difficoltà di accesso alla zona industriale prevista dall'ultimo strumento urbanistico dalla viabilità esistente, vista la difficoltà di realizzazione di una nuova strada di accesso (anch'essa prevista dall'ultimo strumento urbanistico) e visto il valore storico/paesaggistico della mulattiera (via San Martino) che ne impedisce la trasformazione in viabilità ordinaria, si è quindi stabilito di sostituire una parte della prevista area industriale per comprenderla nell'ATR2 definendone una nuova destinazione d'uso che non ne comprometta il valore.

L'ATR3, infine, corrisponde alla necessità di provvedere all'abitazione dei conduttori dell'azienda, in un contesto peraltro già occupato da volumi per attività florovivaistiche e limitrofo ad un tessuto residenziale integrato con le funzioni agricole esistenti.



DESCRIZIONE

L'ambito è collocato al confine del Nucleo di Antica Formazione della frazione di Visgnola.

Il confine nord è delimitato in parte dal passaggio di una mulattiera (via San Martino) e in parte con gli edifici della frazione di Visgnola.

Il confine sud è invece rivolto verso ambiti prevalentemente naturali.

L'accesso è attualmente possibile solo attraverso la mulattiera esistente, usata anche impropriamente dalle automobili, che collega l'area con piazza dei Canestri nella frazione di Visgnola e con la Strada Statale 583 (via per Lecco).

STRATEGIE GENERALI

- strategia 2.4: Valorizzazione delle connessioni pedonali storiche;
- strategia 4.1: Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti. Limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato;
- ampliamento e potenziamento dell'offerta turistica.

STRATEGIE SPECIFICHE

- tutela della mulattiera esistente ai margini dell'ambito;
- completamento del tessuto urbano con l'inserimento di destinazioni d'uso e tipologie conformi con il contesto abitativo;
- previsione di una connessione pedonale più sicura tra l'ambito e Piazza dei Canestri;
- separazione dei percorsi della mobilità lenta da quelli della viabilità automobilistica.

CRITERI DI INTERVENTO

- prevedere l'inedificabilità vicino alla mulattiera;
- prevedere l'inedificabilità delle terrazze verdi presenti tra l'attuale edificio industriale e il nucleo abitato;
- inserire preferibilmente destinazioni d'uso turistico-ricettive nel caso di cessazione dell'attività e di demolizione totale dell'edificio industriale;
- preferire l'inserimento dei nuovi volumi sul sedime degli edifici produttivi esistenti;
- prevedere la realizzazione di una strada di attraversamento dell'area sistemando il tracciato esistente e prolungandolo fino al confine dell'ATR 2
- realizzare parcheggi pubblici laddove indicato nella rappresentazione grafica della presente scheda;
- in caso di conservazione e recupero dell'edificio non industriale esistente il suo volume sarà sottratto da quello realizzabile previsto;
- provvedere, nel caso questo ATR si avvii dopo l'ATR2, a porre in convenzione la definizione dei modi e dei criteri per consentire il passaggio dei mezzi sia per il cantiere che per i futuri utenti;
- inserire specie botaniche autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
- prevedere la tutela e la conservazione, anche in fase di realizzazione dell'intervento/cantiere, degli individui arborei e delle macchie arboree

DATI

Superficie ambito di trasformazione circa 5.700 mq

SC esistente

124 mq residenziali

780 mq industriali

Volumetria esistente

670 mc residenziali

5.460 mc industriali

ATR 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA /1

DATI DIMENSIONALI

SC realizzabile (tot)

560 - 650 mq

N° piani

2

Volumetria realizzabile (tot)

(nel caso di totale demolizione dell'edificio industriale)

3.000 - 3.500 mc

Volumetria realizzabile (aggiuntiva) sono consentiti ampliamenti dell'edificio ad uso industriale contenuti nei termini del 15% della volumetria esistente solo se finalizzati ad adeguamenti tecnologici, funzionali e/o igienico-sanitari, senza superare le altezze esistenti

Destinazione d'uso:

residenziale, turistico - ricettiva

presenti;

- prevedere adeguate soluzioni volte alla mitigazione dei rischi idrogeologici e l'adozione di soluzioni tecniche volte alla minimizzazione dei rischi territoriali (Cfr. Criteri Attuativi del DdP).

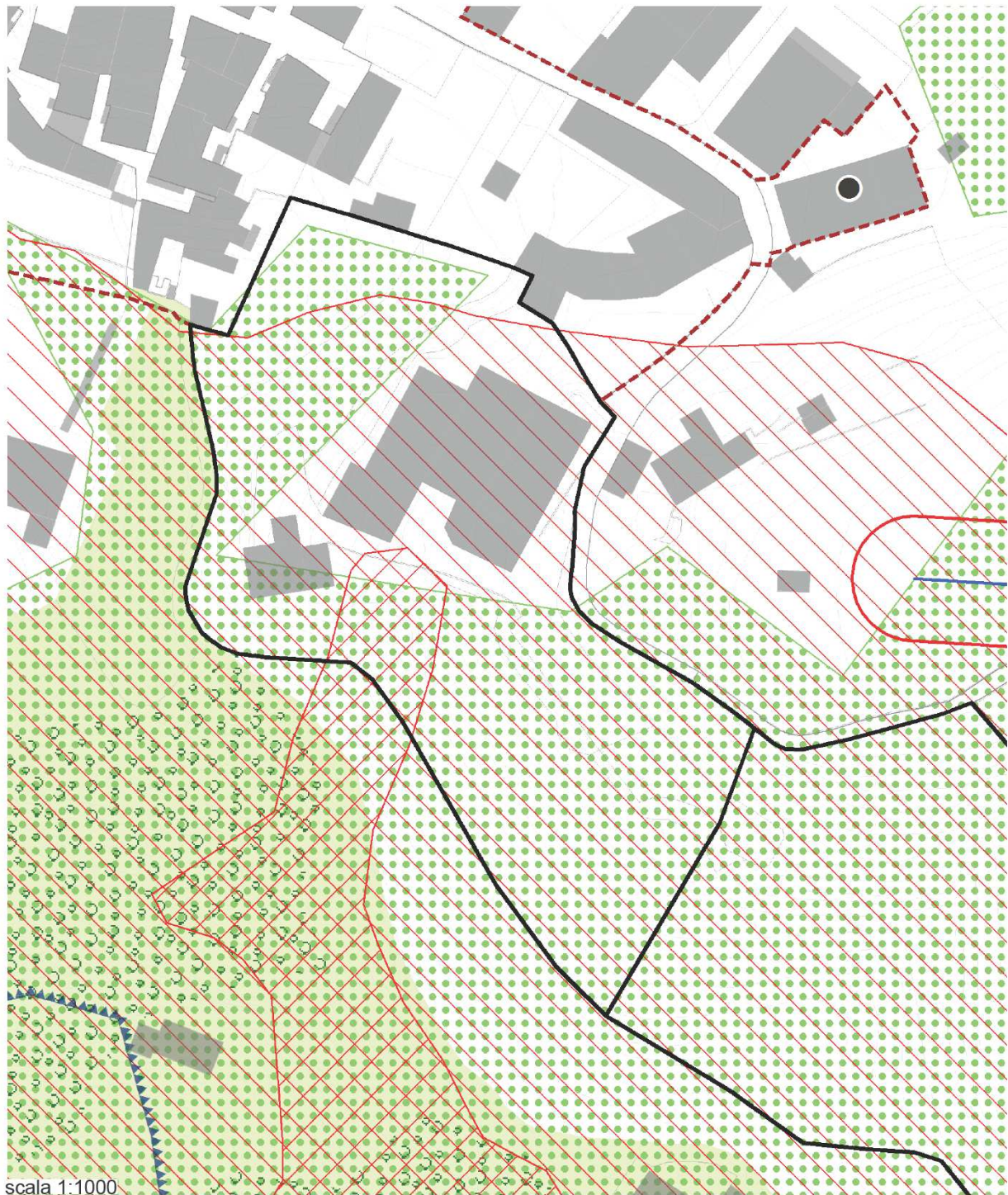
PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- l'accordo tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale porterà alla determinazione delle eventuali compensazioni monetarie e/o ambientali.

MODALITÀ ATTUATIVA

- le opere all'interno dell'ambito saranno oggetto di un Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr 12/2005);
- le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni;
- in fase attuativa deve essere prevista la valutazione previsionale del clima acustico.





scala 1:1000

	perimetro ambito di trasformazione		Nucleo di Antica Formazione		albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)
	elemento di primo e di secondo livello RER (fonte: RER)		area boscata (fonte: PIF)		classe di fattibilità 4 / classe di fattibilità 3 (cfr. studio geologico)
	area sorgente di biodiversità di 1° livello (PTCP)		strada panoramica (fonte: PPR)		vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)
	territorio contermini al lago / edificato con continuità		tracciato guida paesaggistico (fonte: PPR)		reticolo idrico minore e fascia di rispetto idraulico (cfr. studio geologico)
	ambito della punta di Bellagio (fonte: PPR)		bene culturale di valore ambientale o architettonico		superficie di limitazione ostacolo dell'elisupeficie
	vincolo monumentale e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati		edificio con più di settanta anni		allevamento zootecnico (fonte: comune di Bellagio)



	perimetro ambito di trasformazione		area boscata (fonte: PIF)		bene culturale di valore ambientale o architettonico
	costa		ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)		edificio sparso - categoria A
	altopiano		territorio contermini al lago / edificato con continuità		edificio sparso - categoria B-C-D
	pedecollina		sistema delle ville e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati		strada panoramica / tracciato guida paesaggistico
	ambito agricolo costa, altopiano o pedecollina		corso d'acqua principale e reticolo idrico minore		sentiero / scaletta
	rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)		Nucleo di Antica Formazione		albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)