

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione ATR 3

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

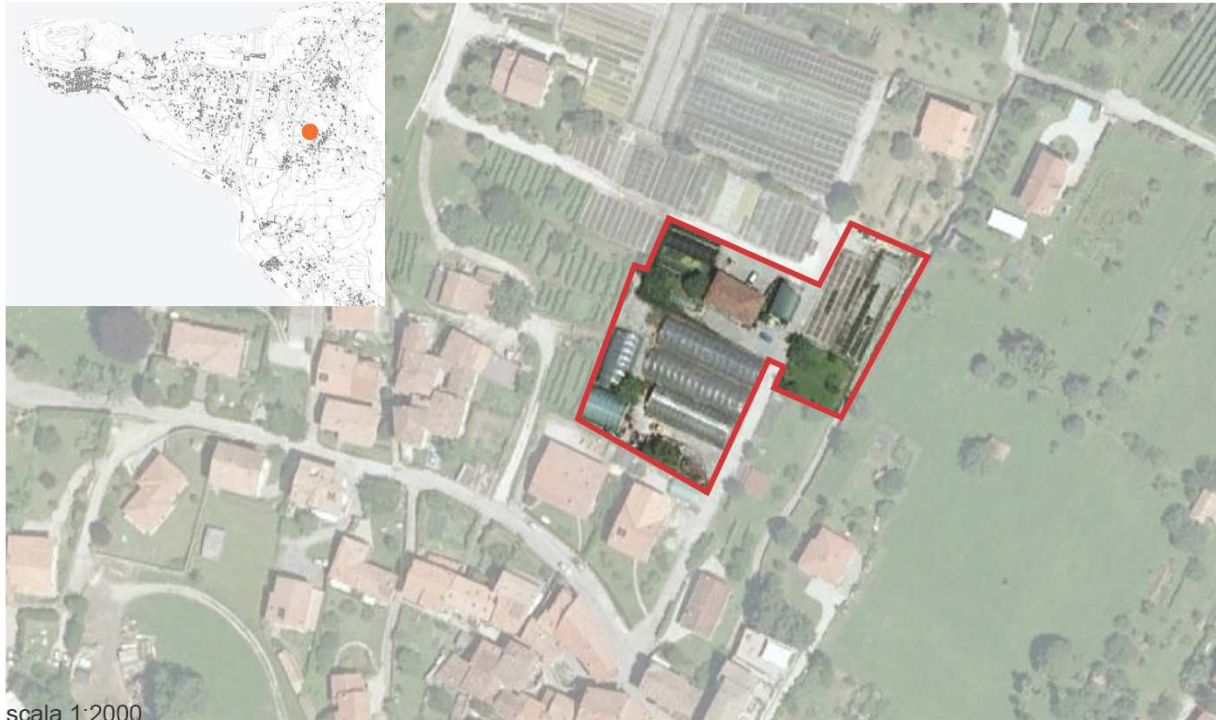
Gli ATR1, 2 e 4 rispondono all'esigenza, messa in evidenza nel Quadro Conoscitivo e nel testo del Documento di Piano, di supportare l'attività turistica che rappresenta il settore economico più redditizio e più sviluppato nel territorio comunale. Infatti, il nome di Bellagio ha da molti decenni travalicato 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 all'interno della frazione di Casate ai margini del Tessuto Urbano Consolidato in un'area caratterizzata dalla presenza di aziende florovivaistiche. L'ambito è delimitato a sud dagli edifici della frazione di Casate, a est dalla via La Capella e a nord e ovest da aziende florovivaistiche. L'accesso all'area avviene tramite la via S. Antonio.

DATI

Superficie ambito di trasformazione
circa 3.600 mq
SC esistente
98 mq
Volumetria esistente
0

STRATEGIE GENERALI

- strategia 2.2: Miglioramento della gestione dei flussi turistici legati al traffico veicolare e alla mobilità lenta;
- strategia 4.1: Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti. Limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato.

STRATEGIE SPECIFICHE

- ridefinizione del tessuto urbano con l'inserimento di destinazioni d'uso e tipologie conformi con il contesto abitativo;
- mantenimento della continuità del verde nell'area est dell'ambito.

CRITERI DI INTERVENTO

- prevedere l'inedificabilità e la destinazione a verde vicino alla strada (via La Capella);
- inserire una destinazione d'uso residenziale;
- inserire i nuovi volumi a ridosso del Tessuto Urbano Consolidato;
- prevedere una zona verde di rispetto tra i volumi di nuova costruzione e le aree adibite a serre a nord dell'ambito;
- prevedere una specifica valutazione della qualità e consistenza dei singoli individui arborei al fine di tutelare le alberature esistenti.

ATR 3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CASATE

DATI DIMENSIONALI

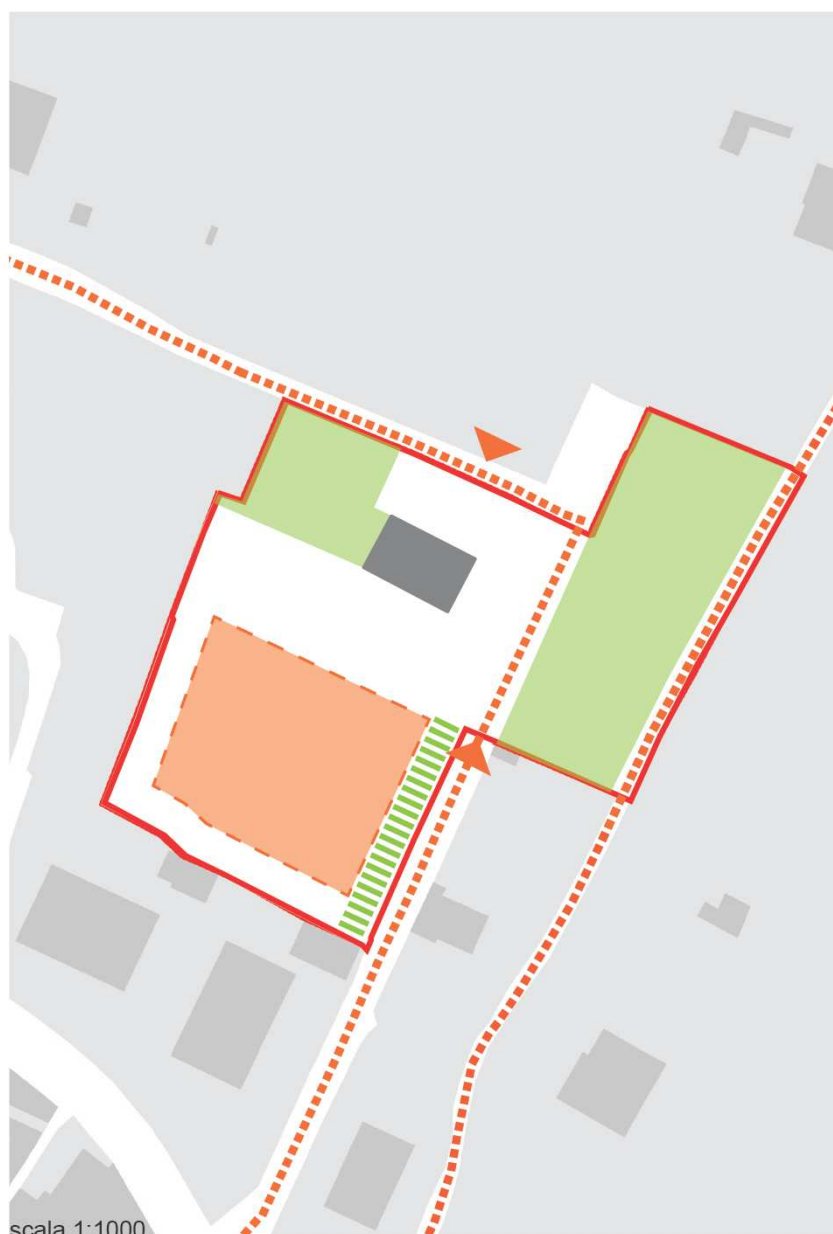
SC da realizzare
470 - 560 mq
Superficie a verde
min 1.300 mq
Superficie a parcheggio (pubblico)
0 mq
N° piani
2
Volumetria da realizzare
1.500 - 2.000 mc
Destinazione d'uso:
residenziale

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- diritto gratuito di uso del sottosuolo della particella al mappale 4092 in via Lazzaretto (sup. di circa 4.520 mq - area 1);
- cessione gratuita delle particelle ai mappali 7241 e 7243 lungo via Volta (sup. di circa 1.650 mq complessivi - area 2);
- la cessione ed il diritto di uso di cui ai punti precedenti saranno attivi dal momento dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio.

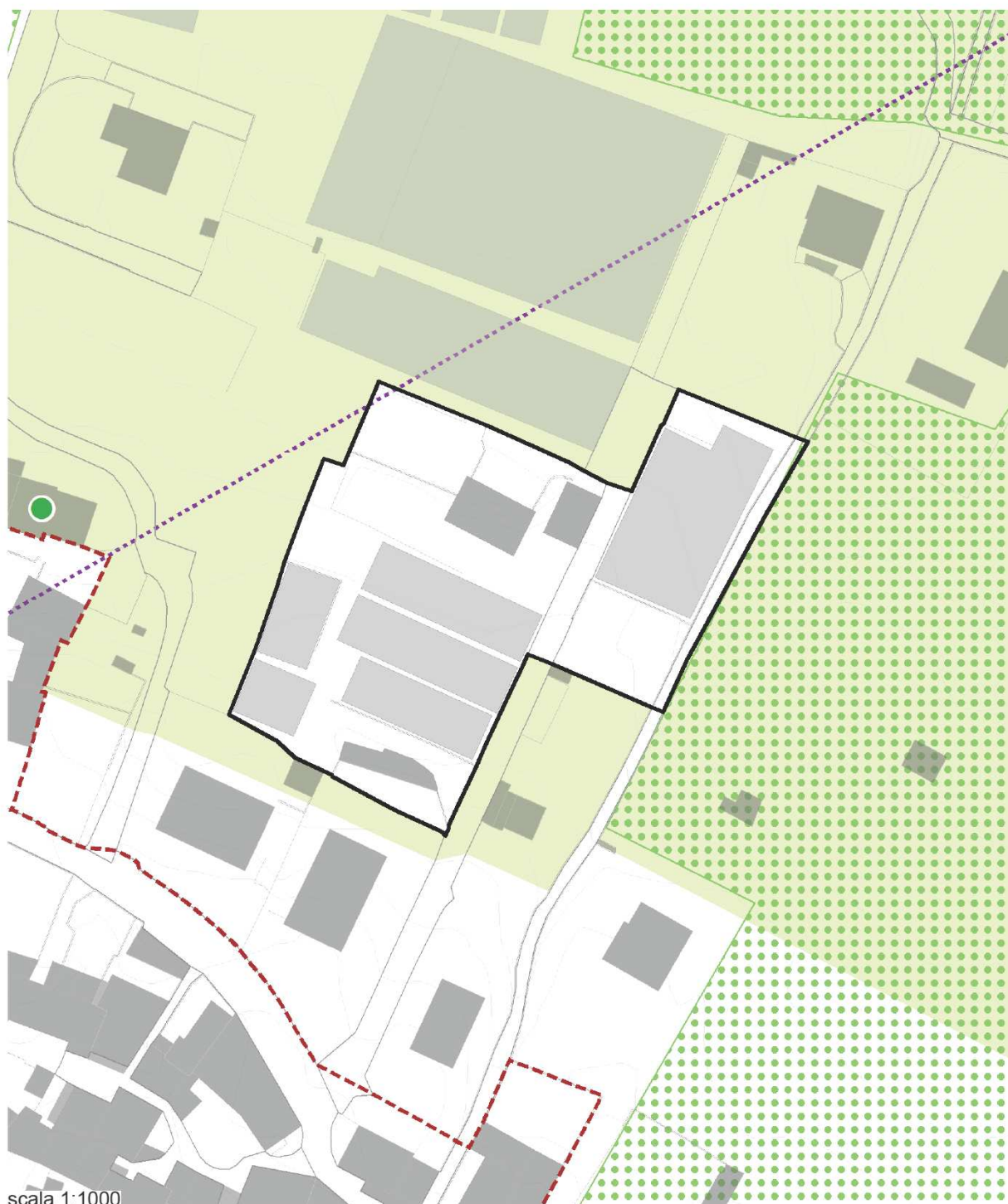
MODALITÀ ATTUATIVA

- le opere all'interno dell'ambito saranno oggetto di un Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr 12/2005) ad eccezione del fabbricato esistente, individuato all'interno dell'ambito di trasformazione in colore grigio, che potrà essere oggetto di concessione edilizia singola per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento nel limite di 250 mc che saranno dedotti dal limite volumetrico previsto per Piano Attuativo;
- 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.





scala 1:2000



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
	costa
	altopiano
	pedecollina
	ambito agricolo costa, altopiano o pedecollina
	rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)

	area boscata (fonte: PIF)
	ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)
	territorio contermini al lago / edificato con continuità
	sistema delle ville e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
	corso d'acqua principale e reticolo idrico minore
	Nucleo di Antica Formazione

	bene culturale di valore ambientale o architettonico
	edificio sparso - categoria A
	edificio sparso - categoria B-C-D
	strada panoramica / tracciato guida paesaggistico
	sentiero / scaletta
	albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)