

Ambito di Trasformazione Urbanistica 1

Foto aerea

Localizzazione, consistenza e stato di conservazione
L'area si trova a ridosso della strada SP 639, Via Roma. È in una posizione strategica: gode a nord di un'ottima e pittoresca visuale sul fiume e la città di Lecco, dirimpetto al ponte Visconti, che fa da collegamento con l'altra sponda del fiume, a sud beneficia della presenza di un'area boschiva tutelata da vincoli paesaggistici. Attualmente occupata da edifici dismessi o destinati ad attività produttiva che necessiterebbero di maggior possibilità logistiche in merito alla accessibilità. L'area si trova all'interno di un ambito di consolidato utilizzo residenziale e di servizi con gravi interconnessioni tra le varie attività residenziali e non residenziali.
Vocazione funzionale
Cura della persona (centro fitness, spa, centro benessere, ecc.)
Valore del Progetto
Dotare Malgrate di un centro di eccellenza che si affaccia su una zona paesaggisticamente interessante, servito da una importante infrastruttura viaria e posto in una zona di ampia visibilità
Area
7.226 mq
S.L.P.
Massimo mq. 600 per la parte commerciale e di pubblici esercizi e mq. 3.000 per la destinazione principale
Altezza massima consentita: 9 metri
Abitanti previsti
nessuno, tranne eventuale alloggio per custode
Obiettivi della progettazione
Collocazione di attrezzature di tipo specialistico (centri di salute e benessere, di ricreazione e pratica sportiva, per il divertimento, ecc.), di pubblici esercizi, negozi di vicinato specialistico.
Inserimento ambientale e paesaggistico
Consolidamento e riqualificazione dell'area boscata a sud, al confine con il Parco del Monte Barro. Il rapporto tra sistemi attivi e passivi, la progettazione dell'involucro contestuale alla pianificazione degli impianti, l'uso di fonti rinnovabili, il ricorso al verde come sistema di riequilibrio del microclima, devono contribuire nel loro complesso al raggiungimento di un alto livello di confort con ridotti consumi energetici e contenute emissioni di sostanze nocive.
Caratteristiche costruttive
L'edificio è caratterizzato da forme innovative con impiego di materiali di rivestimento di pregio e con grande attenzione alla qualità formale. Le aree a parcheggio e sosta di qualsiasi tipo sono completamente interrate e coperte da coltre a verde o attrezzature sportive all'aria aperta. L'accesso alle aree a parcheggio per l'utilizzo della struttura avviene direttamente dalla prevista rotatoria mentre per l'accesso ai posti auto a disposizione del quartiere residenziale esistente avviene dal lato ovest. Coperture con impianto fotovoltaico integrato, recupero acque piovane e riciclo acqua.
Dotazioni infrastrutturali e servizi
Realizzazione di rotatoria tra la SP 639 ed il ponte Visconti, realizzazione di posti auto da mettere a disposizione del quartiere residenziale posto a ovest dell'area.
Strumento attuativo
Programma Integrato di Intervento che preveda interventi compensativi riguardanti la realizzazione di nuovi servizi pubblici riguardanti in particolare la viabilità e la sosta. Soggetto all'esito delle necessarie indagini ambientali. Soggetto a ricognizione speditiva del contesto (art. 16, comma 5 NdP). Soggetto al piano di zonizzazione acustica.