



Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 903, Mappali: 1018 - 1299 - 175 - 1727 - 1728 - 2128 - 710

Descrizione dell'ambito

L'ambito di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e quinquies) della Lr. 12/2005 s.m.i., coincide con il sedime delle ex Fonderie San Martino, è identificato con un areale che ricomprende tutti gli spazi e gli edifici precedentemente utilizzati per la lavorazione e la produzione della ghisa. Nello specifico la previsione recepisce la disciplina urbanistica già predeterminata dal PGT 2014 (ex intervento specifico 4 "S. Martino Fonderie" del Piano delle Regole) aggiornato le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi di intervento al fine agevolare la fase di caratterizzazione dell'area, la conseguente bonifica del sito e la successiva rigenerazione urbana dell'area.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Prioritariamente mettere in sicurezza, dal punto di vista ambientale, l'intera area delle ex Fonderie san Martino avviando e concludendo la fase di bonifica del sito. Conseguentemente sostenere la rigenerazione urbana e territoriale attraverso azioni sistemiche di tipo: urbanistico - edilizio, di recupero delle aree degradate e di risoluzione delle situazioni di degrado urbanistico, ambientale, paesaggistico. Con specifica volontà di incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche dell'intervento complessivo.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 19.503 mq [computo GIS]

SL = 15.000 mq
di cui:

a.) SL = 3.000 mq

IPT = 0,75

Altezza dell'edificio = 9,00 m

Destinazioni d'uso = sono escluse tutte le attività classificate come insalubri di primo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf2, Gf3, Gf3.10, Gf4, Gf5 e Gf6 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

b.) SL = 12.000 mq

IPT = 0,40

Altezza dell'edificio = 13,00 m

Destinazioni d'uso = sono escluse tutte le attività classificate come insalubri di primo - secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf1, Gf2, Gf3.9, e Gf4.4 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minimi da garantire, quella prevista dagli artt. 8, 9 e 10 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

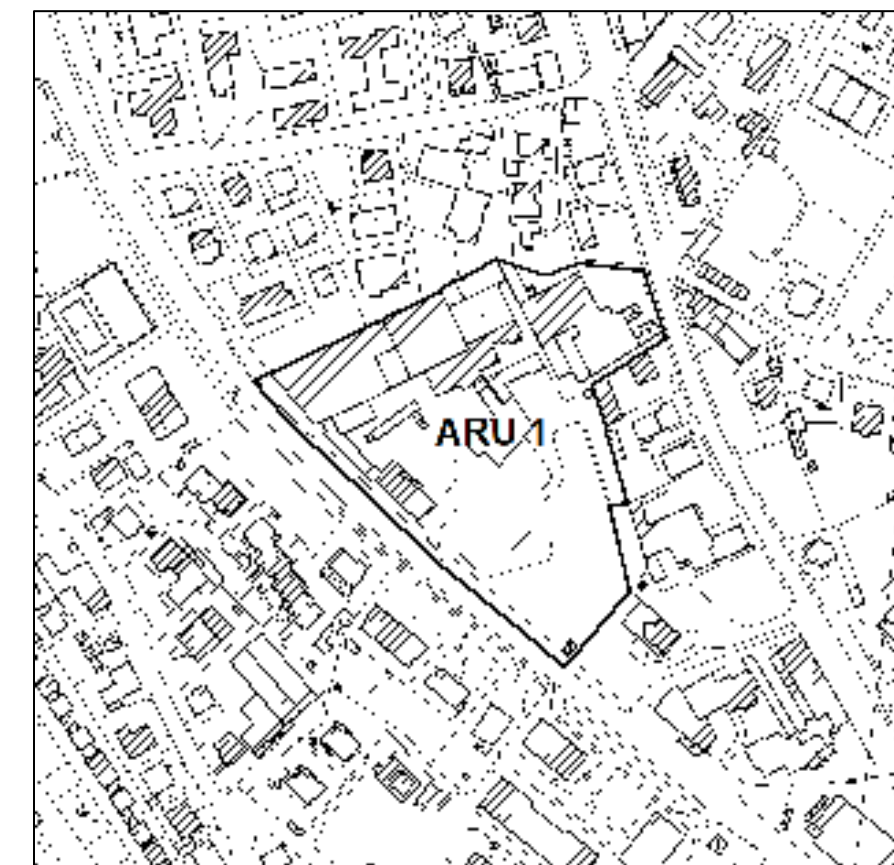
Presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. o Programma Integrato di Intervento (cfr. art. 87 e 88 della L.R. 12/2005, come modificati dalla legge regionale 18/2019). L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle dotazioni di servizi minimi e delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

Individuazione Ambito di Riqualificazione Strategica su base ortofoto



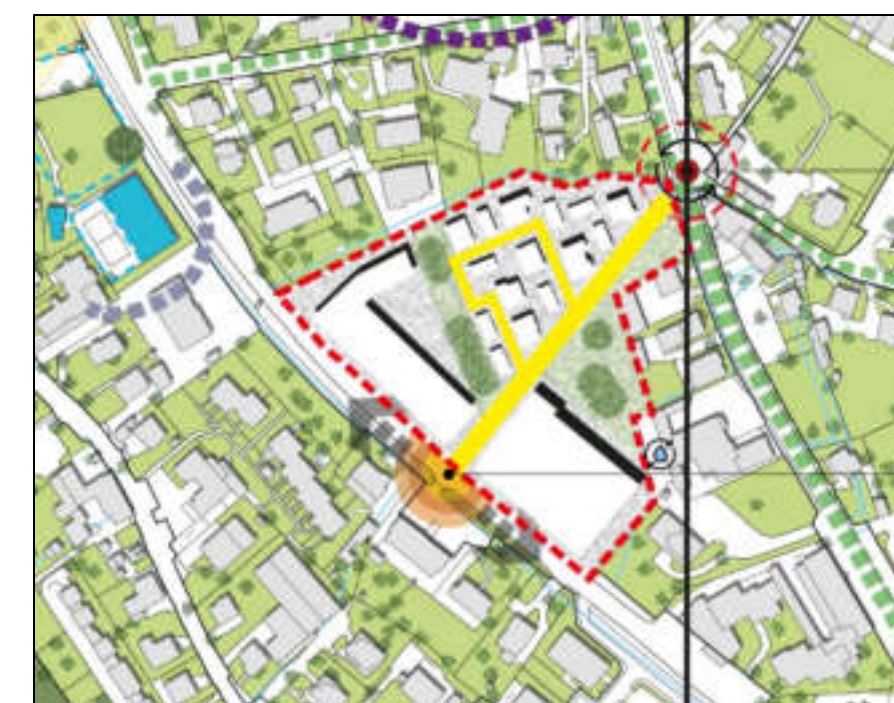
Ortofoto AGEA 2018 di Regione Lombardia

Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT



Data Base Topografico del Comune di Olginate aggiornamento luglio 2018

Schema compositivo orientativo



Estratto DP07 - Carta delle Strategie



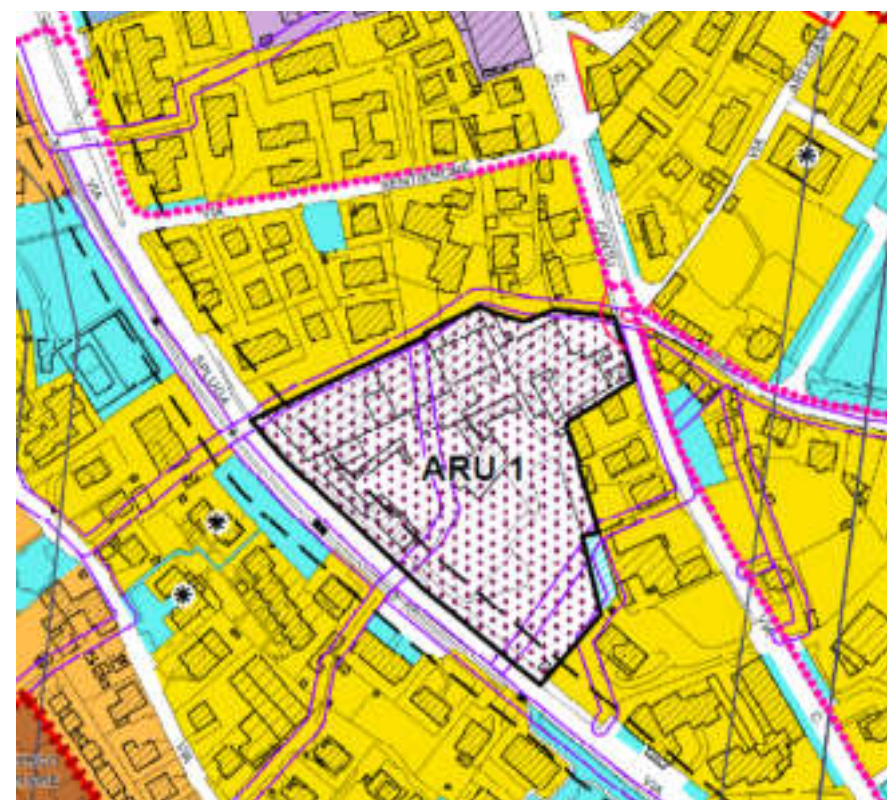
Prescrizioni

- effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e rischio laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge ed organizzare contestualmente una fase di divulgazione e coinvolgimento della cittadinanza rispetto all'iter delle indagini e dei lavori;
- un'accurata indagine ambientale mirata a valutare il rispetto o meno dei limiti di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di riferimento nell'area, ai sensi del D. Lgs. 152/2006;
- demolizione degli edifici esistenti senza recupero volume esistente;
- qualora venga realizzata una media struttura di vendita di primo livello (MS1) (Gf.4.2) oppure una media struttura di vendita di secondo livello (MS2) (Gf.4.3) deve essere prodotto, in fase attuativa, uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione degli accessi e dei parcheggi previsti;
- non è ammessa la cumulabilità delle strutture di vendita di cui alle destinazioni d'uso ammesse, ovvero, a discrezione dell'operatore, potrà essere realizzata una sola media struttura di vendita di primo livello (MS1) (Gf.4.2) oppure una sola media struttura di vendita di secondo livello (MS2) (Gf.4.3);
- la progettazione, la realizzazione e la cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, della rotatoria prevista all'incrocio tra via Cesare Cantù (SP 59), via Artigiani e via Campagnola;
- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente o dei percorsi storici per una lunghezza non inferiore ad 2 Km la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione;
- dovrà essere prodotta la documentazione tecnica costituita dal Piano di Dismissione Impianti e del Piano di Gestione Rifiuti nonché dal Piano di Indagine Ambientale finalizzato a verificare l'eventuale contaminazione delle matrici ambientali oltre a quanto previsto dal verbale ARPA prot.n. 75540 del 31.05.2012 e dal Provvedimento Dirigenziale n. 308 del 18.06.2012 della Provincia di Lecco.
- i contenuti del piano/programma dovranno essere concordati preliminarmente con il Comune;
- dovrà essere ottenuto parere favorevole da parte dell'Amministrazione Provinciale sulla soluzione viabilistica proposta dall'intervento.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

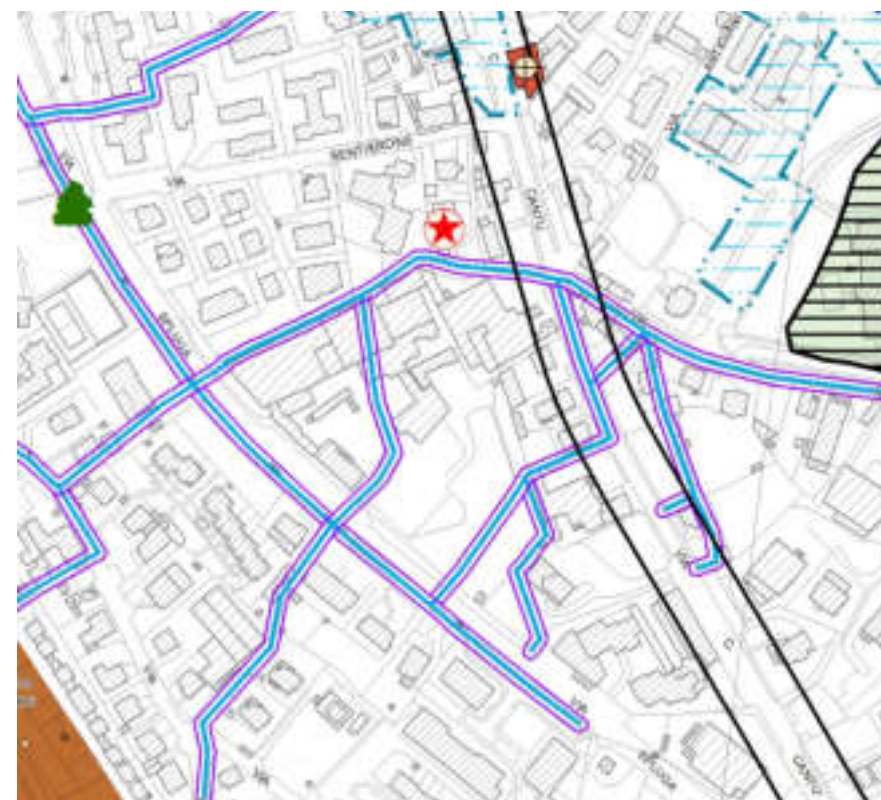
- rispettare le norme di risparmio energetico di cui all'66 delle NdA del PTCP e del Documento Tecnico 1 del PTCP;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTCP sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- rispettare gli indirizzi di tutela, Parte IV: "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado", del Piano Paesaggistico regionale, che contengono indicazioni per un corretto recupero di tali ambiti.

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



- Ambiti di Trasformazione**
- Ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8bis della LR. 12/2005 e smi
 - Servizi esistenti
 - Servizi in previsione
 - Appartamenti, box, terreni in diritto di superficie di proprietà comunale
 - Percorsi della mobilità debole in previsione
 - Previsione di nuove strade ed allargamenti
 - Area R2 - Aree a alta densità insediativa
 - Area R3 - Aree a media densità insediativa
 - Area P - Aree produttive ed artigianali
 - Area AS - Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico
 - Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
 - Delimitazione del Centro Abitato
 - Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT approvato 2014)
 - Fascia di ampliamento stradale (ex Dgr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 268/92 "Nuovo Codice della Strada" (fonte: PGT approvato 2014)
 - Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581 (fonte: aggiornamento RIM 2021)

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



- Terreni contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (lett. b) - n. 223 lago di Garlate (fonte: PGT approvato 2014)
- Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)
 - n. 97130183 fiume Adda
 - n. 97130191 torrente Aspidi
 - n. 97130189 torrente Greghentino
 - n. 97130190 valle del Val
 - n. 97120127 torrente Gandolgio (fonte: PGT approvato 2014)
- sono escluse dal vincolo le aree classificate nelle zone A e B all'8 agosto 1985
- Area AS - Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico
- Alberi monumentali (art. 51 Nda)
- Disastri (PVI) aree a pericolosità media e moderata - Tm (fonte: studio geologico aggiornato 2020)
- Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: SIRBeC)
- Architetture storiche e beni culturali poligonali (fonte: SIRBeC)
- Siti Archeologici (fonte: MIBACT, e PTCP di Lecco)
- Aree di rischio archeologico fascia 20 metri (fonte: MIBACT)
- Reticolo idrico minore (fonte: aggiornamento RIM 2021)
- Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581 (fonte: aggiornamento RIM 2021)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



- Delimitazione del Centro Abitato
- Fascia di ampliamento stradale (ex Dgr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 268/92 "Nuovo Codice della Strada" (fonte: PGT approvato 2014)
- Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT approvato 2014)