

AdT 6 – via provata Lecco, via Don Fulvio Perego

Localizzazione: via Privata Lecco, via Don Fulvio Perego

Stato dei luoghi

L'ambito comprende un lotto di terreno edificato, sede di una attività produttiva, e un struttura sede di uffici amministrativi. Tale struttura è stata realizzata con la destinazione funzionale di albergo, con relativi spazi e strutture pertinenziali, ma l'attività non fu mai avviata.



Stralcio della Tav 13 del PdR

Il progetto urbanistico

L'ambito di trasformazione è finalizzato alla ristrutturazione urbanistica del comparto, attraverso la demolizione delle strutture esistenti, una miglior redistribuzione del volume sul lotto, mantenendo la funzione produttiva e realizzando degli edifici residenziali, oltre alla sede dell'attività esistente.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Riqualificazione paesaggistica dell'ambito, attraverso la demolizione della struttura adibita ad albergo, riqualificazione della viabilità e della sosta funzionale al plesso scolastico di via Don Fulvio Perego.

Elementi costitutivi del paesaggio (DgR 2727/2011)

La trasformazione è finalizzata a riqualificare un ambito paesaggistico degradato.

Opere di compensazione e mitigazione paesaggistico ambientale

Le opere di mitigazione e compensazione dovranno essere concordate al momento della presentazione degli strumenti attuativi. Si fa riferimento all'ABACO degli interventi di mitigazione e compensazione allegato al PGT come base di partenza per la progettazione.

Misure preferenziali:

M1: schermatura edifici

M3: barriere antirumore

M6: permeabilizzazione delle recinzioni

Modalità attuative

Piano Attuativo.

In fase di progettazione attuativa l'eventuale coinvolgimento di aree adiacenti di proprietà, da destinare a compensazioni ambientali o localizzazione di servizi utili alla funzionalità del comparto, non modificano gli indici di piano e non comportano variante al Piano.

Riqualificazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Destinazione d'uso ammesse

Produttivo artigianale, residenziale

Tipi edilizi

Coerenti con il contesto

Dimensionamento

Superficie territoriale area	11.992 mq.
Indice di edificabilità	0,8 mc/mq = 9.594 mc Compresa la quota destinata all'attività produttiva esistente
Altezza massima	2 piani fuori terra
Servizi alla residenza (Indicativi)	7.000 mc./150 = 46,67 abitanti 46,67 x 26,5 = 1.236 mq.

Ambito di Trasformazione 6: via Privata Lecco, via Don Fulvio Perego

FORZA (Strengths)	DEBOLEZZA (Weakness)
• Possibilità di dialogo/confronto con la Proprietà; • necessità di riqualificare un ambito degradato e sottoutilizzato.	• Presenza di attività artigianali adiacenti ad aree residenziali; • impossibilità di riutilizzo della struttura "albergo" esistente; • presenza di un ambito paesaggisticamente degradato; • carenza di aree di parcheggio funzionali al plesso scolastico di via Don Fulvio Perego.
OPPORTUNITÀ (Opportunities)	MINACCE (Threats)
• Presenza di aree e strutture sottoutilizzate; • individuazione di tipologie insediative nonché di attività artigianali conciliabili con la presenza di aree residenziali;	• Realizzazione di tipologie insediative nonché insediamento di attività produttive difficilmente conciliabili con la presenza di aree residenziali;

• riqualificazione viabilità e della sosta funzionale al plesso scolastico di via Don Fulvio Perego.	
--	--

Quadro riepilogativo degli aspetti ambientali (Prescrizioni: 1 Provincia – 2 ARPA)

Aspetto ambientale	Valore	Prescrizioni
Fattibilità geologica	Classe 2 – 3a	Caratterizzazione idro-geologica e geotecnica come da norme geologiche di Piano. ⁽²⁾
Adeguatezza rete fognaria	Da verificare in sede di progettazione	La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere concordata con il Soggetto Gestore e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Adeguatezza rete acquedotto	Da verificare in sede di progettazione	La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere concordata con il Soggetto Gestore e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Zonizzazione acustica	Classe 3 Fasce DPR 142/04 (pertinenza SP58)	Necessità di valutazione previsionale di clima acustico tenendo in considerazione le fasce di pertinenza della SP58 (dest. residenziale). Documentazione previsionale di impatto acustico per destinazioni non residenziali e interventi sulla rete viaria e aree di sosta (considerando la vicinanza del polo scolastico); prevedere, in base a tali valutazioni le più opportune misure di mitigazione. ⁽²⁾
Fascia 200m da antenne (SRB, TV)	Solo per futura installazione SRB	Verifiche limiti di esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del DPCM 08/07/2003. ⁽²⁾
Elettrodotti	Distanza di prima approssimazione da verificare con il Soggetto Gestore.	Verifica del rispetto dei disposti del DM 29/05/2008. ⁽²⁾
Piano di caratterizzazione	Necessario	Caratterizzazione di suolo, sottosuolo e acque sotterranee ai sensi del D.Lgs. 152/06 s.m.i. Le aree da cedere alla Amministrazione Comunale devono essere cedute bonificate ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Requisiti minimi energetici	Classe C	Si faccia riferimento al PTCP di Lecco (proposta del luglio 2013), <i>Documento Tecnico 1 – Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi</i> . ^(1,2)