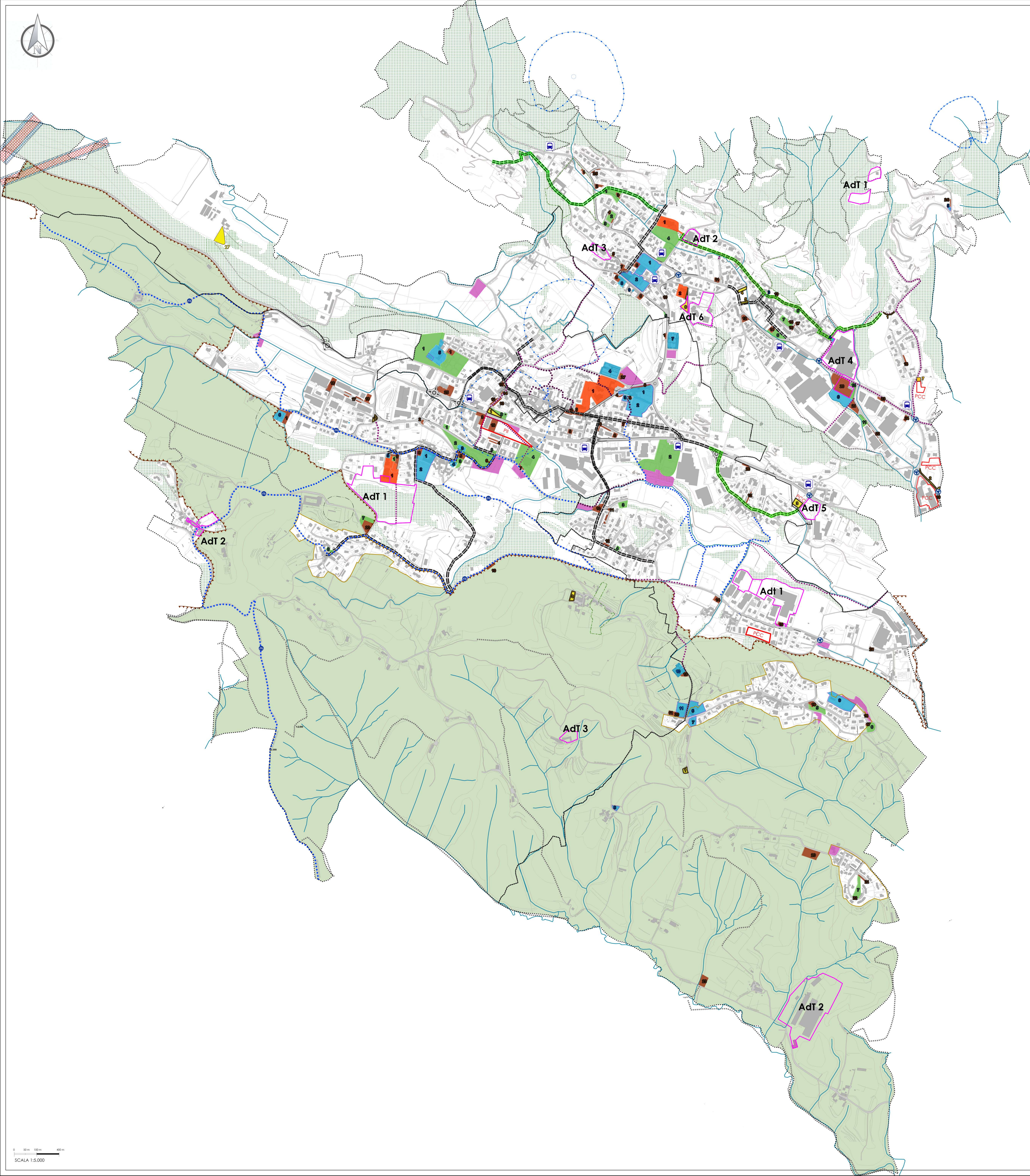




Ambiti di Trasformazione Comune di Perego:

AdT 1 - residenziale

Stato dei luoghi
L'ambito comprende un lotto di terreno oggi prevalentemente boschivo, è un ambito di versante, localizzato in adiacenza alle strutture di servizio scolastiche e amministrative del comune di Perego. Nella parte sud del lotto è compresa una fascia classificata in "classe 4" dal Piano Geologico Comunale.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione di un comparto a destinazione residenziale, già previsto nel precedente PRC comunale. Viene ridotto la volumetria rispetto alla proposta del PRC.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Realizzazione dei softservizi in via Gloria, realizzazione di parcheggi pubblici all'imbocco del nuovo tratto di via Gloria, realizzazione del marciapiede sul lato destro a valle di via Roma, realizzazione di un sentiero pubblico di attraversamento dell'ambito, cessione gratuita dell'area adiacente al plesso scolastico individuata in cartografia.

AdT 2 - residenziale/turistico ricettivo

Stato dei luoghi
L'ambito comprende parte del vecchio nucleo della località Lissolo, le strutture destinate a ristorante posizionate in prossimità dell'incrocio tra via Tietze e via Lissolo, e un lotto libero posto a nord del vecchio nucleo, posizionato a una quota inferiore rispetto agli edifici esistenti.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla ristrutturazione e al recupero del nucleo storico del Lissolo, alla ristrutturazione urbanistica delle strutture adibite a ristorante, e alla realizzazione di nuovi edifici nel lotto libero individuato.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Riqualificazione e valorizzazione della località Lissolo, anche attraverso la valorizzazione turistico ricettiva dell'ambito. Ripetimento di posti auto anche interrati a servizio della frazione.

AdT 3 - agricolo

Stato dei luoghi
L'ambito è localizzato all'interno del Parco Naturale di Montevicchia e della Valle del Curone, comprende l'edificio storico della Galbusera Nera, oggi adibito alla produzione agricola, in particolare alla vinificazione.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione di una struttura ipogea destinata al ciclo produttivo dei vini.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
L'intervento ha un elevato valore di marketing territoriale. La produzione di vini locali infatti è una economia in ripresa nel comprensorio del Parco, in grado di innescare meccanismi di valorizzazione del territorio su ampia scala. Stipula di apposita convenzione per il regolamento di accesso alle aziende agricole da parte dei mezzi motorizzati.

Ambiti di Trasformazione Comune di Rovagnate:

AdT 1 - produttivo

Stato dei luoghi
L'ambito comprende un comparto produttivo esistente, diviso in 3 proprietà distinte (lotto A, B, C), con accesso ai rispettivi lotti indipendenti.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione dell'ampliamento del comparto produttivo esistente, e al ripetimento di una struttura a deposito/magazzino ad uso pubblico.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Riqualificazione paesaggistica dell'intero comparto. Completamento della rete ciclopedonale comunale.

AdT 2 - zona di ricomposizione ambientale

Stato dei luoghi
L'area è caratterizzata dalla presenza dei rilevanti volumi un tempo funzionali all'attività di estrazione e cottura dell'argilla per la produzione di laterizi, cessata nel corso degli anni '70. Il comparto non presenta elementi particolarmente significativi sia da un punto di vista compositivo sia architettonico. Alcuni fabbricati (form) versano in pessime condizioni di manutenzione, contribuendo così alla sensazione generale di disordine. Alcune delle strutture sono attualmente utilizzate quale deposito o laboratorio artigianale. Sono presenti alcuni edifici significativi. I rifiuti provenienti dal comparto causano inquinamento al torrente Curone.

Fattori significativi
La localizzazione nel cuore della Valle del Curone e la forte percettibilità della sommità del colle di Montevicchia rendono l'area strategica per l'immagine del Parco. L'elevata dimensione della superficie impermeabilizzata comporta condizioni di criticità idrauliche. L'area è immediatamente adiacente alle zone che più subiscono la pressione della fruizione. L'area non è servita da impianti di fognatura.

Obiettivi
- riqualificazione del paesaggio;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate e dei volumi;
- valorizzazione per attività sostenibili;
- legame/uso sociale dell'area;
- riqualificazione naturalistica/ambientale dell'area;
- depurazione delle acque reflue.

Ambiti di Trasformazione Comune di Santa Maria Hoè:

AdT 1 - agricolo/turistico ricettivo

Stato dei luoghi
L'ambito comprende un lotto di terreno posto a nord del territorio del comune di Santa Maria Hoè, con accesso da via Piove. Sono presenti i ruderi di un edificio oggi crollato denominato "Torcello".

Il progetto urbanistico
L'azienda agricola Torcello, con certificazione biologica, è proprietaria dell'ambito, ed intende potenziare la propria attività imprenditoriale. L'ambito è finalizzato alla realizzazione di un valore residenziale per i proprietari dell'attività, con la possibilità di adibire parte della superficie ad attività turistico ricettiva. E' prevista inoltre la possibilità di realizzare strutture accessorie necessarie alla coltivazione di fondi.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Realizzazione e completamento della rete ciclo pedonale comunale, con particolare riferimento alla rete sentiistica del versante collinare del Torcello. Riqualificazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

AdT 2 - residenziale

Stato dei luoghi
L'ambito comprende un comparto produttivo esistente, inserito in un contesto prevalentemente di residenze e servizi.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione del comparto, attraverso la demolizione della struttura produttiva e della costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, anche esterni all'ambito, individuati dalla amministrazione comunale al momento della stipula di apposita convenzione, funzionali al polo scolastico di via Lombardia. Riqualificazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

AdT 3 - residenziale

Stato dei luoghi
L'ambito comprende un comparto produttivo/residenziale esistente, inserito in un contesto prevalentemente di residenze e servizi. L'attività produttiva artigianale risulta dimessa da anni.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione del comparto, attraverso la demolizione della struttura esistente e della costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Riqualificazione degli spazi ad uso pubblico del centro di Santa Maria Hoè, sia esterni che interni al Municipio.

AdT 4 - residenziale/sociale/produttivo

Stato dei luoghi
L'ambito è costituito dal comparto produttivo in fase di dismissione della Bessel/Candy, comprende due aree a cavallo della statale 58. Una a nord, sede del capannone principale, e un'area a sud della statale adibita a parcheggio e mensa dell'azienda. Le proprietà di Bessel comprendono le aree agricole e boschive poste a nord e a est del capannone. L'ambito e il contesto risultano degradati dal punto di vista paesaggistico.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione e riorganizzazione del comparto. Il progetto è finalizzato ad offrire una tipologia abitativa assente nel territorio della Vallelto con lo scopo di incentivare la permanenza sul territorio dei cittadini di giovane età, spesso in difficoltà al momento dell'acquisto della prima casa. Contemporaneamente si ritiene necessario il mantenimento di parte del tessuto produttivo occupato oggi da Bessel/Candy, con lo scopo di incentivare l'apertura di nuove attività lavorative. La particolare conformazione morfologica dell'ambito, permette di individuare una forte linea di demarcazione tra quello che sarà il comparto residenziale e il comparto produttivo, lungo l'asse nord sud. Il terreno presenta un salto di quota di circa 3 metri, oggi coperto dai capannoni che risulta fondamentale per creare una netta separazione tra il futuro tessuto abitativo e quello produttivo. Per l'ambito individuato a sud della Statale 58, è prevista la realizzazione di spazi per piccole attività artigianali o di servizio, sempre volte a soddisfare una domanda inascesa sul territorio, offrendo spazi utili allo sviluppo di nuove attività imprenditoriali legate al mondo giovanile.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Il progetto riqualifica un ambito produttivo in fase di dismissione, completa il comparto residenziale posto a nord della strada Statale 58 conformandosi come la naturale prosecuzione del vecchio nucleo esistente. La scelta della quota minima del 50% di edilizia convenzionata ha un evidente risvolto sociale. All'interno del comparto produttivo deve essere ricavato uno spazio per l'Amministrazione Comunale. Il progetto di riqualificazione risulta strategico per il completamento della rete ciclopedonale del circondario e per la messa in sicurezza delle intersezioni stradali. Parte delle risorse pubbliche derivanti dalla trasformazione possono essere destinate alla riqualificazione del polo scolastico di via Lombardia.

AdT 5 commerciale/terziario

Stato dei luoghi
L'ambito comprende un lotto di terreno libero da edificazioni, a parte una unità abitativa sul lato est, si affaccia lungo la Statale 342 e oggi è parte di ambito a destinazione produttiva, deposito.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione di una struttura a destinazione commerciale e terziaria, a seguito della sistemazione della viabilità circostante e dell'uscita di via Albaredo sulla Statale.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento
Riqualificazione della viabilità del comparto, e della fermata del trasporto pubblico locale esistente. Parte delle risorse pubbliche derivanti dalla trasformazione potranno essere destinate alla riqualificazione del polo scolastico di via Lombardia.

AdT 6 - residenziale/artigianale

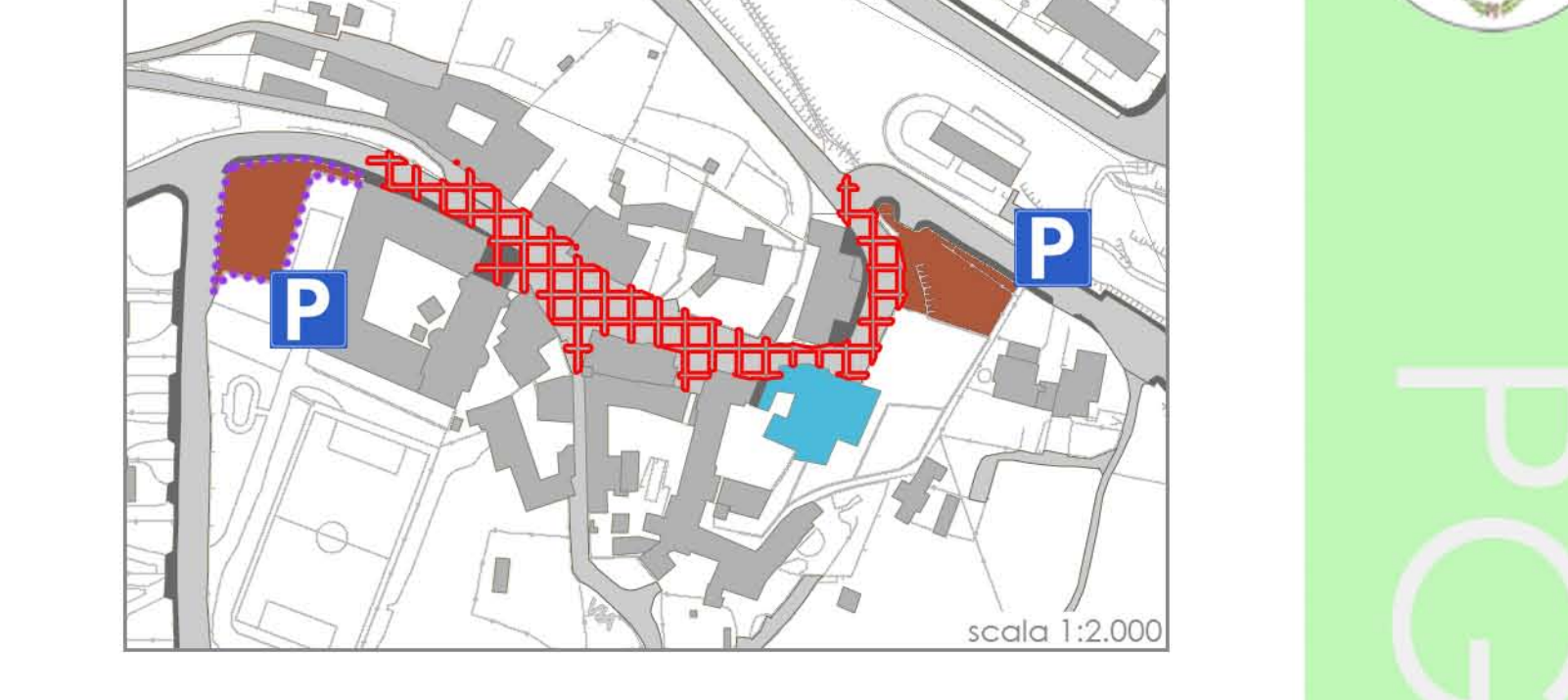
Stato dei luoghi
L'ambito comprende un lotto di terreno edificato, sede di una attività produttiva, e un struttura sede di uffici amministrativi. Tale struttura fu realizzata con la destinazione funzionale di albergo, con relativi spazi e strutture pertinenti, ma l'attività non fu mai avviata.

Il progetto urbanistico
L'ambito di trasformazione è finalizzato alla ristrutturazione urbanistica del comparto, attraverso la demolizione delle strutture esistenti, una miglior ridistribuzione 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.

Comune di Perego - via Roma.

L'ambito deve essere interessato da un progetto di riqualificazione della sosta, attraverso la realizzazione di box auto interrati, al fine di liberare dagli autoveicoli il centro storico di via Roma.



LEGENDA:

- Confini Comunali
- Edificato
- Territorio compreso nel Parco di Montevicchia e della Valle del Curone
- Confine Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone
- Reticolo idrico
- Boschi
- Linee Piedibus esistenti
- Linee piadibus in progetto
- Fermate del trasporto pubblico locale
- Progetto della rete ciclabile Provinciale
- Intersezioni stradali da riqualificare
- Rete sentieristica esistente
- Tratti in cui potenziare la mobilità dolce
- AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER EDILIZIA SOCIALE
- Ambiti di Trasformazione
- Beni vincolati D.L.g.s. 42/2004
- Fascia di rispetto pozzo di captazione
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotti

- Servizi - istruzione
- Servizi - verde gioco sport
- Servizi - attrezzature di interesse comune
- Servizi - mobilità e parcheggi
- Servizi in progetto
- Aree di proprietà comunali non attrezzate
- Proprietà religiose

Regione Lombardia Provincia di Lecco

Unione dei Comuni Lombarda della Vallelto
Perego - Rovagnate - Santa Maria Hoè

Comune di Santa Maria Hoè

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.l.

PIANO DEI SERVIZI - PdS

Tavola 11

PdS
scala 1:5.000
data 12/2013

Il progetto dei servizi

Con modifiche a seguito delle osservazioni accolte

ADOZIONE	Delibera del C.C. n°.....del.....
PARERE DI CONFORMITA' / PCP / ICCO	del.....
APPROVAZIONE	Delibera del C.C. n°.....del.....
PUBBLICAZIONE	B.U.R.L.n°.....del.....

I PROGETTISTI L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Antonio Meroni Architetto

Alfredo Coppa Architetto

Lucrezio Coppa Pianificatore

PIANO DI PASSEGGIO per Perego/Rovagnate/Santa Maria Hoè
2006/Adozione C.C. n° 10/12 settembre del.....www.architettopcp.it

L'ideazione di questo progetto è stata studiata e progettata da: www.architettopcp.it