

# PGT LECCO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**LINEE DI INDIRIZZO PER L'ELABORAZIONE DEL PGT**

PROPOSTA 14 LUGLIO 2010

SINDACO  
VIRGINIO BRVIO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
MARTINO MAZZOLENI

DIRETTORE SETTORE AMBIENTE,  
PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE  
MARCO CASSIN

Il documento di indirizzi per la fase progettuale del PGT di Lecco rappresenta la volontà della nuova amministrazione comunale di perseguire l'adozione del nuovo strumento urbanistico nei tempi indicati dalla legge regionale vigente, cioè entro marzo 2011. E questo non solo per un dato formale, ma perché pensiamo che Lecco abbia bisogno al più presto di un nuovo atto di programmazione della trasformazione urbana dei prossimi anni caratterizzato da idee e presupposti nuovi e innovativi e che soprattutto rappresenti un vero e proprio "progetto", con il Comune che non fa da spettatore dei processi in corso ma intende di farli confluire all'interno di un disegno complessivo che deve rappresentare la città del futuro.

Una città solidale, sostenibile, compatibile con i valori ambientali e paesaggistici, conscia del suo ruolo di capoluogo di Provincia ma anche della necessità di un governo sovracomunale dei processi sociali e territoriali in corso, che vuole offrire tante opportunità alle forze economiche e al mondo del lavoro riconoscendo tutti gli interessi legittimi che giustamente verranno portati avanti nella chiarezza e nella trasparenza e che, allo stesso tempo, si "prende cura" dei propri cittadini, dei giovani, degli anziani, delle famiglie che vogliono vivere questa bella città.

Con questo atto formale, che modifica e integra gli atti precedenti del Consiglio comunale in quanto raccoglie il lavoro svolto in questi mesi di analisi e di confronto con la città e che indica gli obiettivi a cui la progettazione vera e propria del PGT dovrà tendere, inizia una nuova fase di confronto e di condivisione innanzitutto con il Consiglio comunale e le sue articolazioni, ma anche con le categorie economiche, professionali e con le associazioni portatrici di interessi diffusi e riconosciuti che vivono all'interno del tessuto economico e sociale dell'area urbana e ne rappresentano l'ossatura e le aspirazioni. E confronto sarà anche con i cittadini ed i quartieri.

Ma vorremmo che si andasse anche più in là: cercheremo cioè di fare in modo di passare dalla fase dell'informazione a quella della partecipazione e della condivisione: cioè noi intendiamo non solo comunicare quanto facciamo, ma metterci a disposizione per un confronto serio, approfondito e fattivo per costruire assieme questo progetto che il PGT deve rappresentare. Da qui l'idea di un Urban Center, cioè di uno spazio fisico dove tutti possono "incontrare" il lavoro che progressivamente si svolgerà sul PGT e confrontarsi sulle scelte principali. Questo perché siamo consapevoli che il PGT non può essere solo un documento cartaceo o informatizzato che sia, ma è irrinunciabile che possa poi essere concretamente attuato e realizzato. E questo può essere solo se anche i privati, i cittadini, le imprese, le associazioni lo sentiranno proprio e metteranno a disposizione importanti risorse economiche, culturali, disponibilità e capacità di lavoro per attuarlo.

Da parte nostra ci sarà ascolto, chiarezza, passione e forte volontà di compiere appieno questo percorso per dare a Lecco le opportunità di crescita e di miglioramento della qualità del vivere questa nostra città.

Lecco, 14 Luglio 2010

IL SINDACO  
Virginio Brivio

## EQUIPE DI PROGETTAZIONE

<b>Coordinamento generale</b>	Marco Cassin
<b>Responsabile del procedimento</b>	Fabrizio Rusconi
<b>Equipe di progettazione</b>	Marco Cassin; Fabrizio Rusconi; Paola Molinelli; Sergio Lafranconi; Maurizio Castagna; Roberta Colombo
<b>Esperto Sistemi Informativi Territoriali</b>	Stefano Pacchiana
<b>Collaboratori del Settore A.P.S.T.</b>	Paolo Albertini; Guido Aldé; Paolo Angelibus; Franco Balbo; Chiara Brebbia; Antonio Buccheri; Monica Cameroni; Alessia Ceniccola; Maria Colnago; Roberta Colombo; Nicoletta Curioni; Esmeralda Geraci; Giampiero Gottifredi; Carmen De Leonardis; Vania Magenta; Cosetta Panunzio; Olimpia Radogna; Roberto Rota; Chiara Tirendi; Costanza Valsecchi; Francesco Quintini
<b>Collaboratori Ufficio PGT</b>	Roberto Fusari; Chiara Dionisi; Alberto Marchi; Viviana Rocchetti; Elena Sgroi; Silvia Arragona
<b>Consulenza amb/paesistica e VAS</b>	Manuela Panzini; Giorgio Baldizzone; Francesco Lussignoli; Giovanna Michelin
<b>Consulenza aspetti socio-economici</b>	Angela Airoldi
<b>Consulenza aspetti geo/idro/sismici</b>	Angelo Giamberardino

## INDICE

*“Le città sono paragonabili a quei cristalli che rinnovano la loro struttura ogniqualvolta vi s’introduca una quantità supplementare della sostanza di cui sono costituiti”*

*(Richard Sennet)*

Premessa	pag. 5
Obiettivi di sviluppo e miglioramento per la città di Lecco: schema operativo A	pag. 7
Obiettivi di sviluppo e miglioramento per la città di Lecco: schema operativo B	pag. 8
I progetti urbanistici strategici: tavola grafica	pag. 9
Le politiche, gli assi di azione e i progetti urbanistici strategici	pag. 11

## PREMESSA

Il presente documento definisce il "sistema strategico" sul quale verrà costruito il Piano di Governo del Territorio e declina pertanto le direttive e le linee di indirizzo per la stesura definitiva dello scenario strategico del Documento di Piano e delle relative modalità programmatiche ed attuative del PGT con l'obiettivo del governo della città mediante l'attuazione di politiche e azioni capaci di garantire la qualità sociale e culturale nonché lo sviluppo economico della città e della sua comunità.

La redazione e i contenuti del documento rappresentano l'esito di un iter procedurale avviato ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. e di un complesso percorso conoscitivo, progettuale e partecipativo promosso e guidato dalla Amministrazione comunale.

Un primo step procedurale, seppure di indirizzo preliminare all'avvio del procedimento formale di redazione del Piano di Governo del Territorio, è rappresentato dal "**Documento di indirizzo strategico**" formalmente deliberato dal Consiglio Comunale con delibera n.98 del 22.12.08.

In seguito all'avvio del procedimento del Piano di Governo del Territorio avvenuta con DGC 11 marzo 2008 n.24, è stato redatto, ai sensi della LR 12/05 il **Quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio** (DCS 28 gennaio 2010 n.16), che rappresenta il presupposto indispensabile per le scelte di Piano ed è costituito da un livello ricognitivo a scala territoriale (pianificazioni e previsioni sovraordinate) e un livello conoscitivo a scala urbana, affrontati secondo i sistemi funzionali: infrastrutturale, ambientale e del paesaggio e insediativo.

Parallelamente, all'interno del processo di Valutazione Ambientale Strategica previsto ai sensi delle normative vigenti, è stato redatto il **Documento di Scoping** che ha l'obiettivo di porre in evidenza il contesto ambientale, gli ambiti di analisi, le interrelazioni, gli attori, le sensibilità, gli elementi critici, i rischi e le opportunità. Presentato alla prima conferenza di valutazione effettuata il 2 marzo 2010.

Altresì è stato intrapreso un processo di confronto e verifica circa l'aderenza tra le **linee programmatiche** della nuova Amministrazione e i contenuti del presente documento affinché vi sia coerenza tra atti fondanti l'attività politica amministrativa.

L'Amministrazione ha poi deciso di attivare un articolato e intenso **percorso di progettazione partecipata** aderente ad uno dei principi ispiratori della L.R. 12/2005 e delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica. La strutturazione del processo partecipativo e comunicativo è costituita dalla partecipazione pubblica e settoriale oltre che dalla partecipazione istituzionale e dai contributi. Riguardo quest'ultimi sono stati previsti termini entro i quali raccogliere le eventuali istanze e contributi collaborativi, anche se è stato scelto di tenere in considerazione anche i contributi pervenuti, e che ancora pervengono, fuori termine, finché sarà possibile inserirli nei processi decisionali che vengono concretizzati negli elaborati di progetto.

Il processo è articolato in azioni di **consultazione** (assessorati, consiglieri, uffici interni e altri Enti pubblici, istituzioni, etc) di **co-progettazione** con diverse categorie di soggetti (associazioni, ordini professionali, ecc.) e di **informazione e comunicazione** rivolto ad un pubblico meno esperto e pertanto mediante strumenti di più facile comprensione

Di seguito vengono elencati i principali step partecipativi attuati fino a luglio 2010:

- |   |  |
|---|--|
| - Convegno di presentazione del quadro conoscitivo  | 21.01.10   |
| - Risultanze questionario distribuito al convegno   |  |
| - Attivazione pagine web sul sito                   | (www.comune.lecco.it alla pagina "Piano di Governo del Territorio di Lecco") |
| - Prima conferenza di valutazione (VAS)             | 02.03.10   |
| - Il PGT nei quartieri (serie di incontri pubblici) | dal 20.05.10 al 10.06.10   |
| - Workshop specifici:                               |  |
| - Workshop stakeholder                              | 27.05.10 e 20.07.10  |
| - Workshop istituzionali e territoriali             |  |
| - Workshop Comuni contermini e Provincia            | 16.06.10 e 09.07.10  |
| - Workshop socio-ambientale                         | 22.07.10   |



La struttura morfologica del costruito

#### **Obiettivi di sviluppo e miglioramento per la città di Lecco: Schema operativo A**

Lo Schema operativo A rappresenta un diagramma di flusso che coerenza le strategie di fondo del Piano con specifiche politiche individuate (suddivise per la propria prioritaria valenza infrastrutturale, ambientale, insediativa) da attuarsi principalmente mediante progetti urbanistici che concretizzano a livello pianificatorio le strategie sul futuro della città, relativamente alle principali tematiche ambientali-insediative-infrastrutturali nell'ottica della tutela, dello sviluppo e del miglioramento della città.

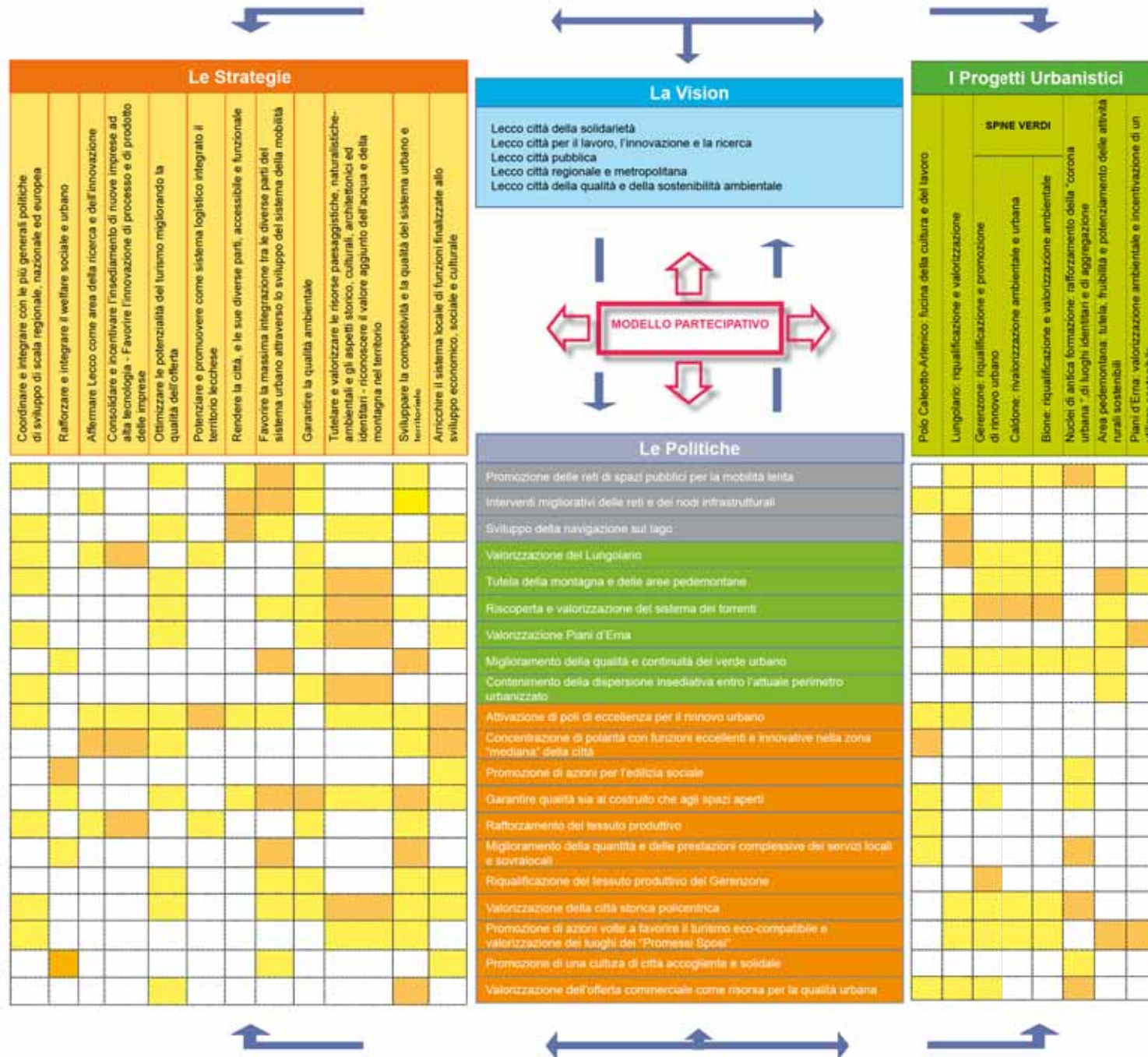
#### **Obiettivi di sviluppo e miglioramento per la città di Lecco: Schema operativo B**

Lo Schema operativo B relaziona più direttamente i legami tra le politiche e i progetti urbanistici strategici con la vision del Piano quest'ultima infatti deve costituire riferimento obbligato e fine ultimo di ogni processo decisionale e operativo.

#### **I Progetti urbanistici strategici**

La tavola grafica rappresenta schematicamente i **progetti urbanistici strategici** richiamati negli Schemi operativi A e B

# OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER LA CITTA' DI LECCO: SCHEMA OPERATIVO A



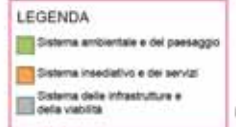
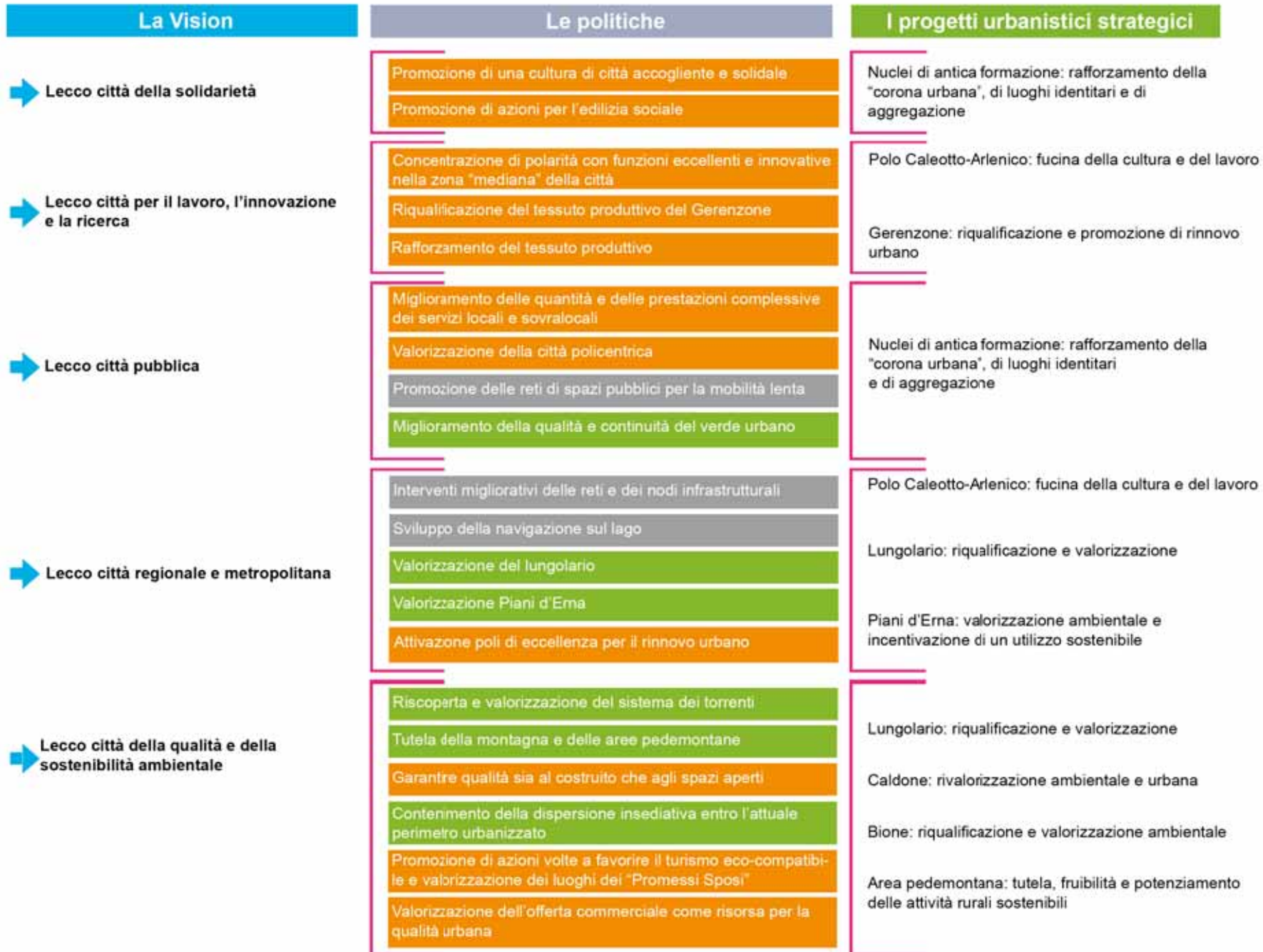
La **vision** definisce il disegno politico complessivo, il futuro della città di Lecco entro cui far convergere al tempo stesso lo sviluppo sostenibile in una prospettiva di medio-lungo periodo e orientare, nel vincolante rispetto del capitale sociale e ambientale, gli elementi strutturali attraverso i quali leggere gli assetti della città e del territorio ed indagare le potenzialità e i detrattori presenti

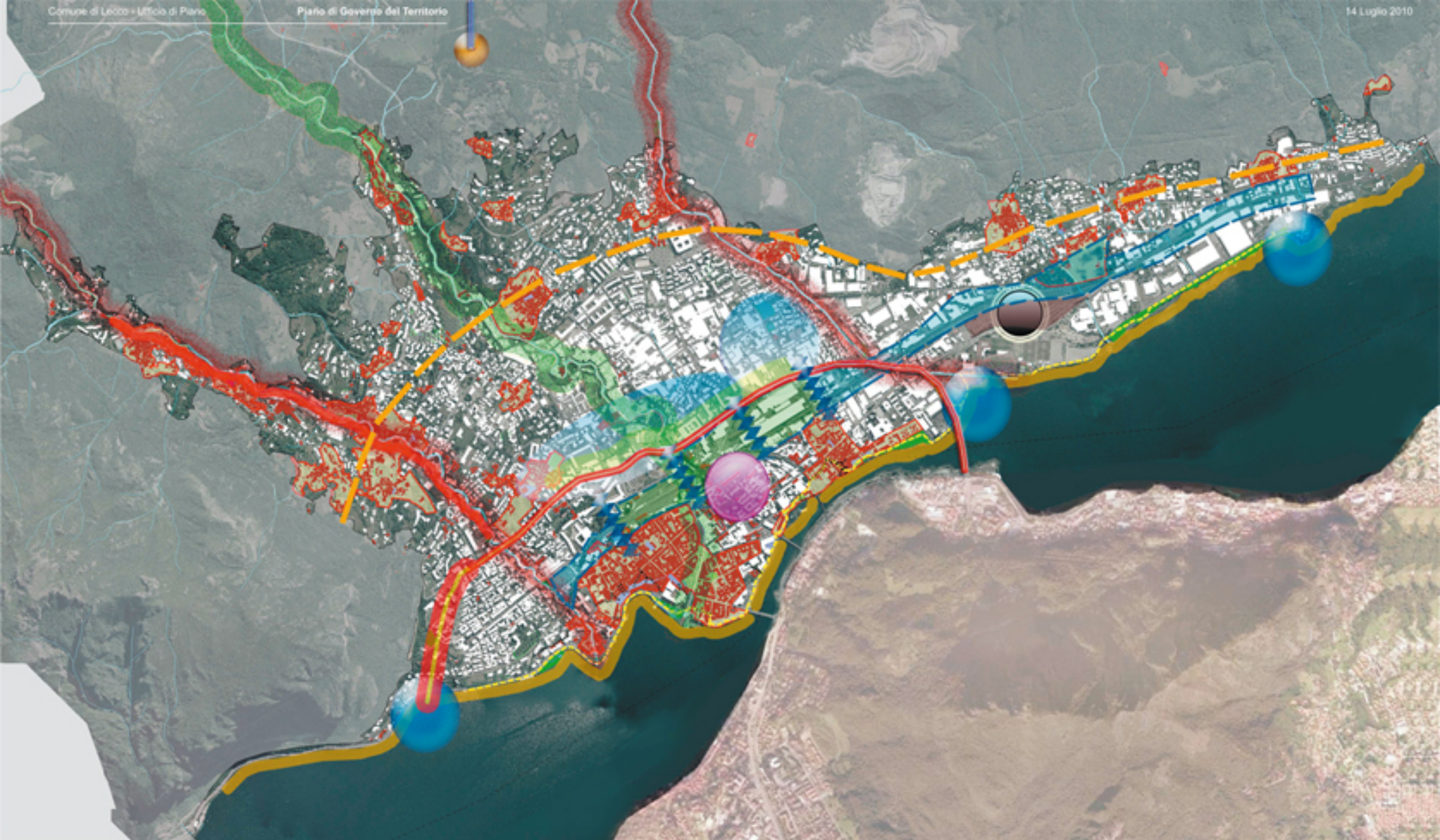
Le **strategie** rappresentano i sottosistemi di obiettivi tra loro interrelati dello scenario futuro delineato dalla vision del piano da raggiungere mediante l'attivazione di progetti e modalità operative (gli assi tematici di azione). Essi vanno considerati fortemente dinamici e aggiornabili in considerazione dell'evoluzione delle condizioni intrinseche al territorio lecchese e a quelle "al contorno" (pianificazione sovralocale)

Le **politiche** rappresentano l'insieme degli assi tematici di azione che devono essere attivati o realizzati per il raggiungimento degli obiettivi definiti dalle strategie

I **progetti urbanistici strategici** esplicano il progetto strategico del Piano di Governo del Territorio e sono determinanti per la realizzazione del "Progetto della Città di Lecco". Costituiscono attuazione delle politiche previste nel Documento di Piano

## OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER LA CITTA' DI LECCO: SCHEMA OPERATIVO B





## I progetti urbanistici strategici:

- Polo Caleotto-Arlenico: fucina della cultura e del lavoro
- Lungolaro: riqualificazione e valorizzazione
- Nuclei di antica formazione: rafforzamento della "corona urbana", di luoghi identitari e di aggregazione

- Piani d'Erna: valorizzazione ambientale e incentivazione di un utilizzo sostenibile
- Area pedemontana: tutela, fruibilità e potenziamento delle attività rurali sostenibili

## Le spine verdi:

- Gerenzone: riqualificazione e promozione di rinnovo urbano
- Caldone: rivalorizzazione ambientale e urbana
- Bione: riqualificazione e valorizzazione ambientale



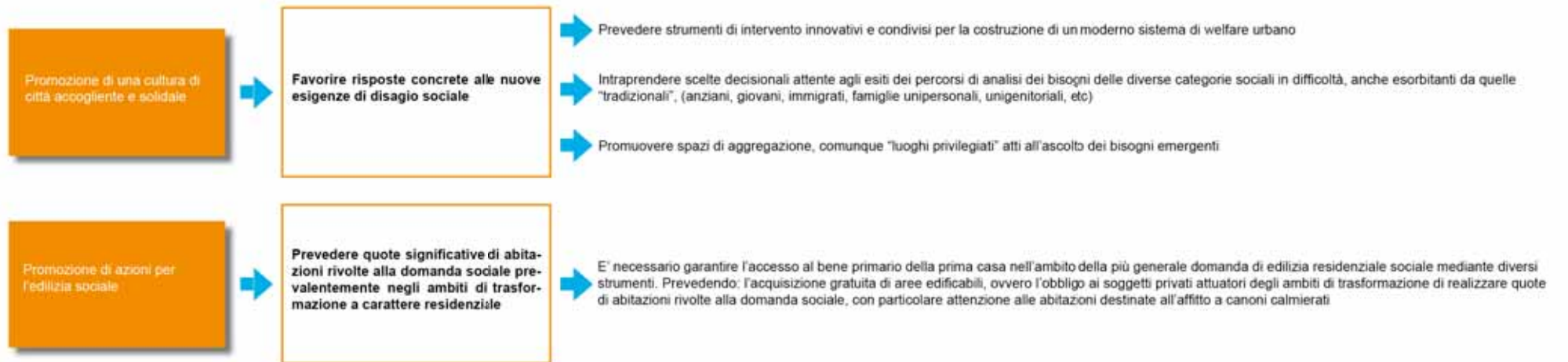
*Il reticolo delle connessioni*

#### **Le politiche, gli assi di azione e i progetti urbanistici strategici**

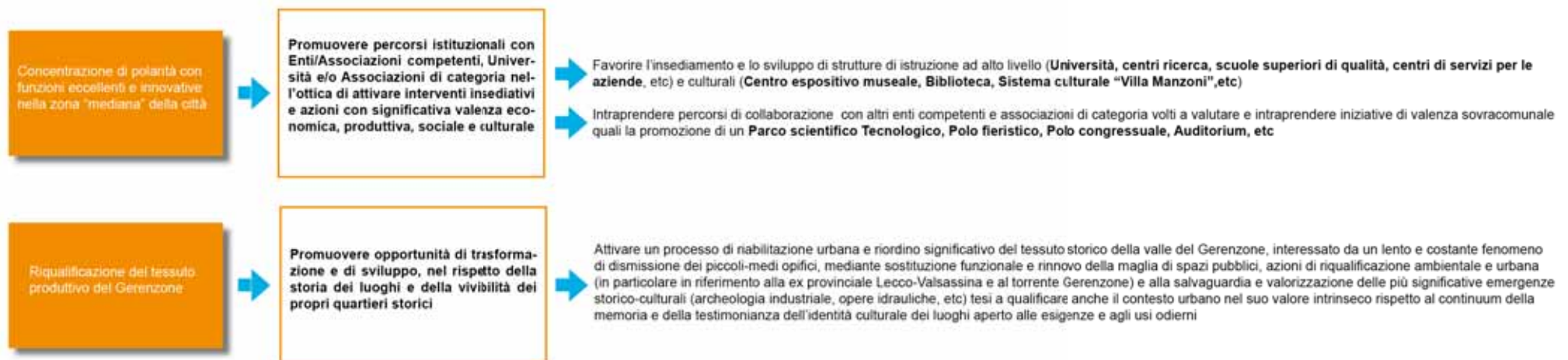
Ogni politica viene esplicitata e declinata attraverso i principali assi di azione sinteticamente descritti mediante brevi richiami esplicativi. Nella parte finale dello schema sono evidenziati i principali strumenti previsti per attuare le politiche descritte.

## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città della solidarietà

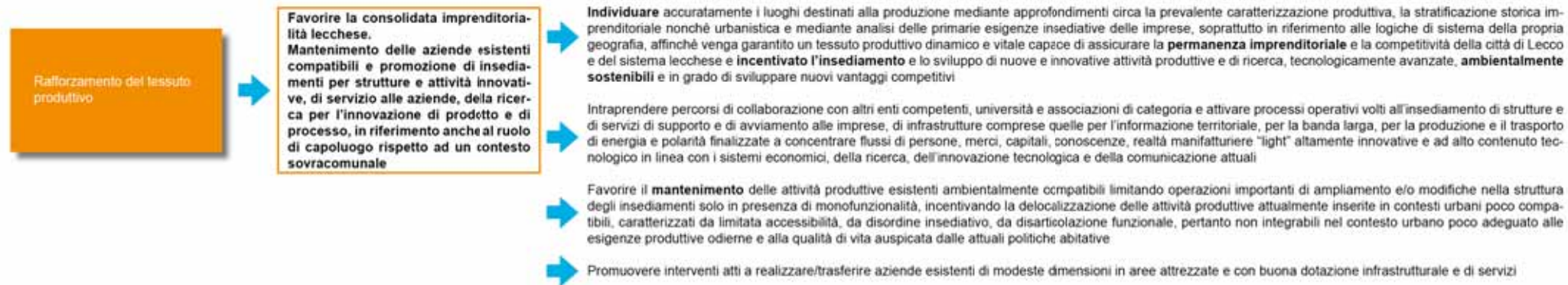


### Lecco città per il lavoro, l'innovazione e la ricerca

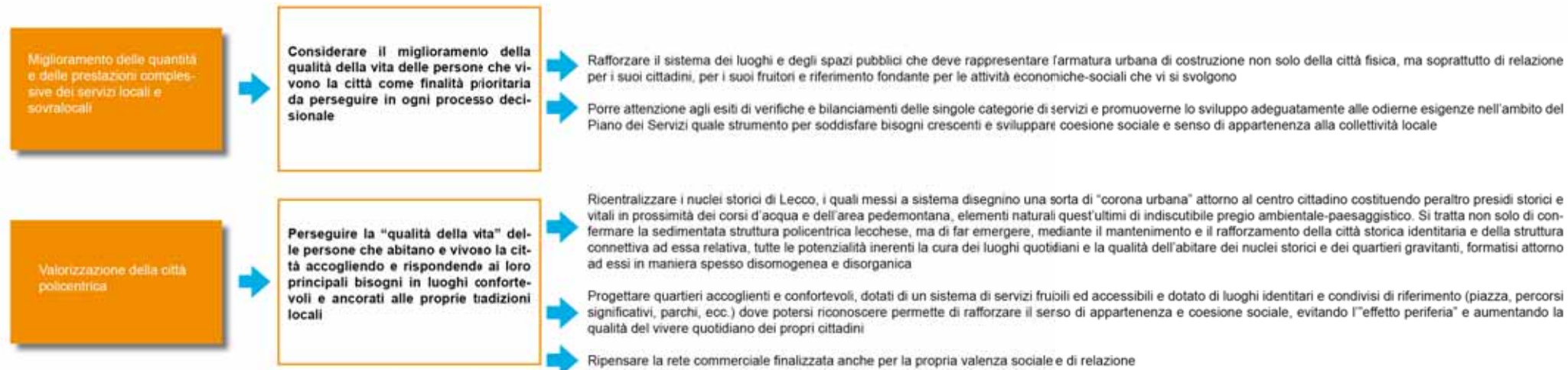


## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città per il lavoro, l'innovazione e la ricerca

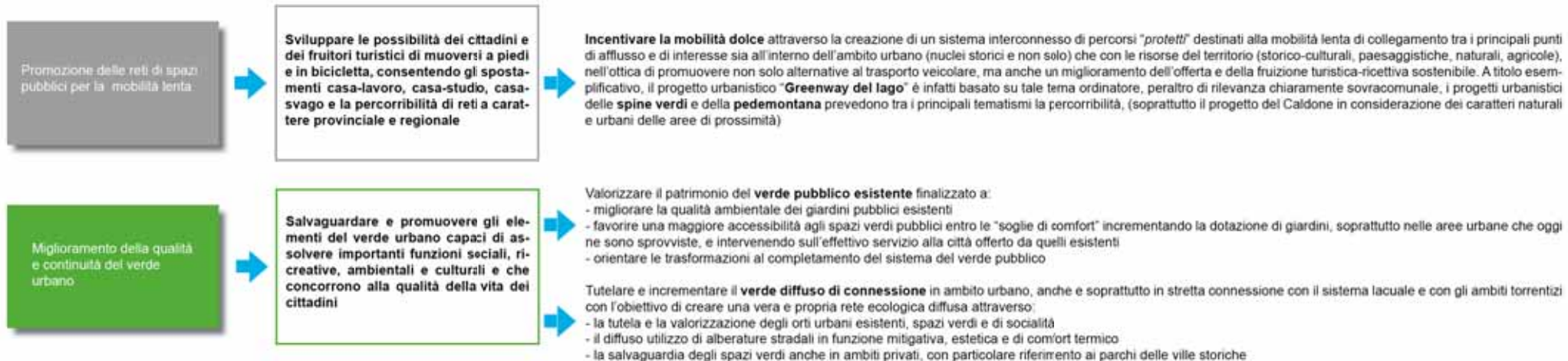


### Lecco città pubblica

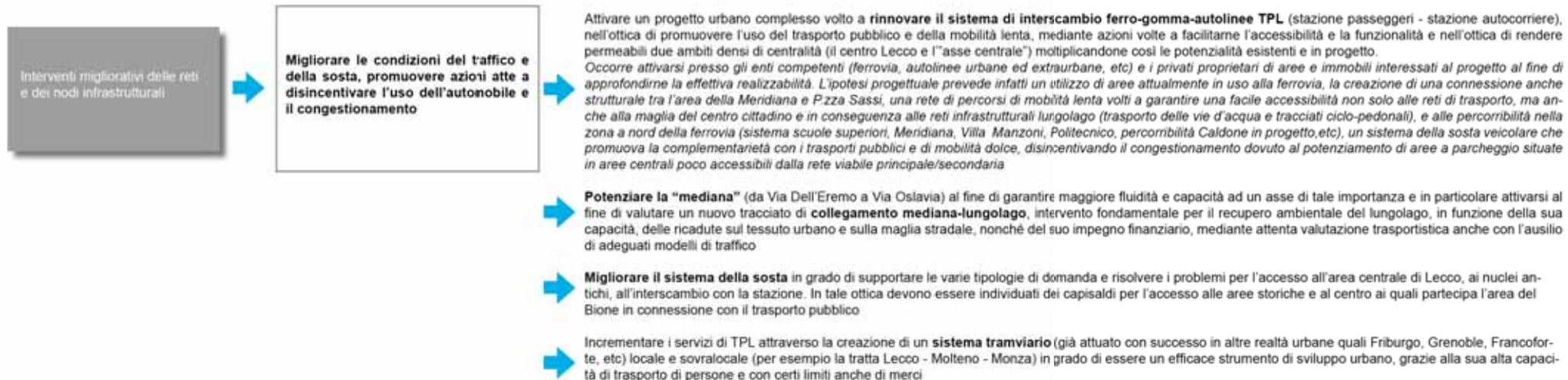


## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città pubblica



### Lecco città regionale e metropolitana



## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città regionale e metropolitana



## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città regionale e metropolitana

Attivazione di poli di eccellenza per il rinnovo urbano



Sviluppare e promuovere servizi di qualità, finalizzati ad adempiere al ruolo di capoluogo provinciale, soprattutto in riferimento alla promozione competitiva delle potenzialità territoriali

#### - Stazione ferroviaria-Nodo interscambio ferro-gomma-TPL

Progetto urbano tendente a ricomporre un luogo urbano di città storicamente inciso dal tracciato della ferrovia mediante la riqualificazione della stazione passeggeri che insieme alla stazione delle autolinee costituirà un importante polo di interscambio dotato di parcheggi e servizi e una "piazza continua" in grado di saldare il vecchio nucleo di Lecco con i servizi pubblici attestati oltre la ferrovia allargando il centro pedonale. Un progetto capace di contestuale e sinergica attivazione di azioni finalizzate al raggiungimento di obiettivi primari connessi alla rete della mobilità e dei trasporti pubblici, quali il miglioramento dell'interscambio ferroviario-autolinee, della sosta di interscambio, la promozione del trasporto pubblico, la promozione del sistema della mobilità dolce e obiettivi di diversa tipologia quali la riqualificazione di spazi urbani, la creazione di spazi aperti collettivi connessi alla rete di percorsi di mobilità dolce, la permeabilità di brani significativi di città attualmente separati dalla ferrovia, l'insediamento di funzioni connesse alla struttura infrastrutturale in progetto (commerciale, ricettiva-alberghiera, etc) e al contesto urbano insediativo esistente (mixità funzionale: commerciale, terziario, terziario direzionale, residenziale, etc) il miglioramento della qualità ambientale-architettonica del centro storico, del tratto del torrente Caldono, dell'impianto storico relativo alla chiesetta del Caleotto, etc

#### - Polo universitario

Area attualmente oggetto di Accordo di Programma (approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n.910 del 29.01.03) con previsione di servizi urbani e territoriali coerenti in un sistema di spazi pubblici di primario interesse per la città, da relazionare e coniugare con le scelte infrastrutturali, insediative, ambientali del più vasto ambito urbano di interesse. In particolare l'ambiente accademico con i propri centri di ricerca universitari, può svolgere un ruolo determinante nella creazione di indispensabili sinergie finalizzate alla ricerca, progettazione, sperimentazione e trasferimento di innovazioni inerenti materiali, tecnologie, ecc. a supporto delle attuali esigenze del sistema economico-imprenditoriale (aziende, consorzi fra piccole imprese, settori di alta specializzazione, etc)

#### - Centro espositivo museale Lecco

Progetto inserito nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale fra i Progetti di riqualificazione Urbana e Innovazione Territoriale di Lecco (PRINT) all'interno delle Funzioni nodali della Città regionale di Lecco, con lo scopo di "costituire un nuovo spazio espositivo per le Grandi Mostre nella città di Lecco; lo spazio espositivo sarà ricavato in parte attraverso la conservazione di un capannone oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza dei beni ambientali e architettonici e, in parte, dalla costruzione di un nuovo edificio"

#### - Parco Scientifico e Tecnologico

L'obiettivo precipuo è di favorire lo sviluppo economico di un territorio attraverso l'affermarsi di un forte processo innovativo che favorisca il trasferimento tecnologico, la diffusione dell'innovazione, promuovendo la cooperazione tra imprese locali, strutture di ricerca, Enti Locali e Università

#### - Centro sportivo del Bione

Rinnovamento degli impianti esistenti e ampliamento con attività sportive e attrattive evidenziate dal Piano dei Servizi, riqualificazione e riconfigurazione degli spazi esterni, del parcheggio e dell'area di degrado esistente nell'ultimo tratto del torrente Bione

#### - Auditorium/Polo congressuale/Polo fieristico

Attrezzatura collettiva di rilievo simbolico e dimensionale capace di assumere funzioni attrattive di rango elevato e di ruolo centrale nella rete dei poli di eccellenza proposti dal Piano e di costituire uno degli elementi di forza dell'asse centrale di rigenerazione urbana

#### - Parco Urbano

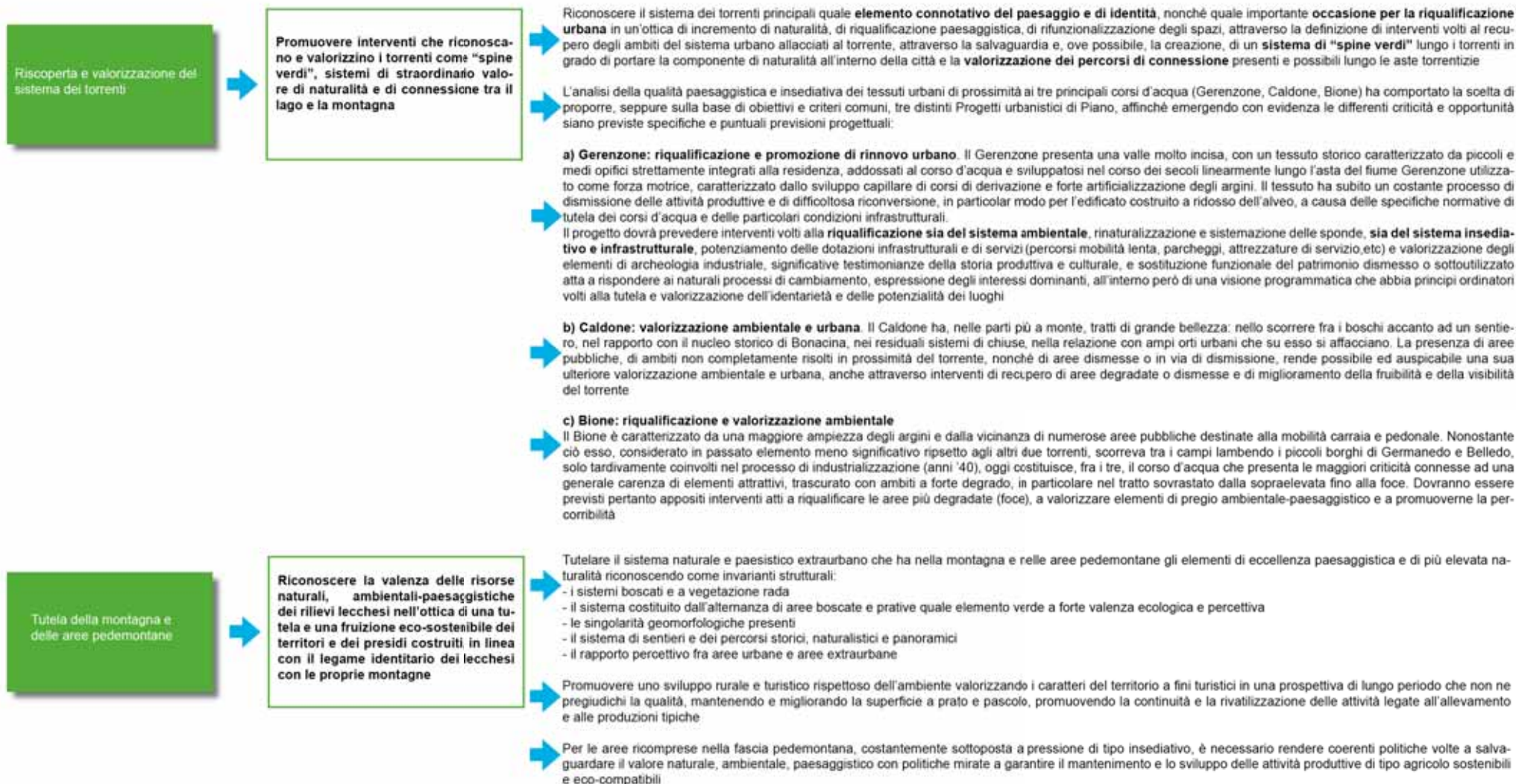
Area verde estesa con valore ambientale-paesistico, in continuità e comunque orientata al completamento del sistema di verde urbano e integrato nella rete dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzata da specie arbustive e impianti arborei tali da potersi considerare di un nodo del verde urbano con funzioni ecologico-ambientali, sociali-ricreative (attività di relazione, ricreative, di svago, etc.) oltre che estetico-architettoniche in un'area urbana densa, compatta e con forte presenza di manufatti infrastrutturali (tracciato ferroviario, viabilità principale, etc) ad alta congestione



Promuovere azioni di riqualificazione urbana e dei servizi in accordo e nell'ambito delle attività programmatiche e progettuali connesse alla manifestazione espositiva EXPO 2015

## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città della qualità e della sostenibilità ambientale



## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città della qualità e della sostenibilità ambientale

Garantire qualità sia al costruito che agli spazi aperti

La città non si amplia, ma si rinnova al suo interno attuando un grande disegno di riqualificazione e trasformazione, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile ed equilibrato della città

Riqualificare la **città consolidata** e promuoverne un **riordino morfologico-funzionale**, favorendo la riconoscibilità dei singoli insediamenti, dei quartieri di "appartenenza" e delle connessioni alla rete dei servizi e al sistema degli spazi pubblici, potenziando assi, luoghi centrali, dotazioni di servizi, in particolare per le parti urbanizzate derivate da processi disarticolati d'espansione per aggiunta novecentesca. In tal senso i **progetti urbanistici e architettonici**, ma anche gli **interventi diffusi, capillari, e chirurgici** dovranno costituire espressione di una condivisa e rinnovata cultura della qualità urbana estesa dello spazio costruito e aperto della città consolidata al pari di ogni altra componente del territorio

Promuovere azioni di rigenerazione urbana mediante restituzione e riutilizzo di aree che all'interno del territorio urbanizzato si sono progressivamente indebolite (aree dismesse, di riorganizzazione funzionale, sottoutilizzate, vuoti urbani da riconvertire verso altri usi urbani) e che rappresentano occasioni di riabilitazione, di sviluppo e rigenerazione urbana uniche. La **città della trasformazione** si attuerà prevalentemente attraverso gli ambiti di trasformazione e inerisce principalmente:

- le aree produttive dismesse o quelle per le quali è praticamente esaurita la possibilità di ampliarsi e rimanere competitive
- gli ambiti periurbani o luoghi urbani di riqualificazione urbanistica a carattere prevalentemente ambientale (in prossimità corsi d'acqua, lago, fascia pedemontana), puntando a trasformazioni compatibili con alto valore di recupero ambientale
- i margini della città ovvero quelle aree di frangia, verso il territorio pedemontano, dall'esito urbanisticamente incerto frutto di sviluppi insediativi dei precedenti PRG. Gli interventi saranno volti a riqualificare la qualità e l'immagine della città nelle zone a confine con i territori extra-urbani

Individuare gli **Ambiti di trasformazione** quali aree strategiche da restituire alla città, nella consapevolezza di intervenire su aree che costituiscono "il cuore del progetto PGT", una grande e irripetibile opportunità per il raggiungimento di obiettivi inerenti lo sviluppo competitivo, equilibrato e sostenibile per la città.

Gli Ambiti di trasformazione saranno suddivisi in base alle tematiche e alle funzioni di prevalente interesse, quale esito della lettura dei sistemi funzionali esistenti (infrastrutturale, ambientale e del paesaggio, insediativo) e dello specifico ruolo che ciascun Ambito di Trasformazione riveste all'interno del disegno progettuale complessivo della città:

- **ATS Ambientali**, con previsioni di insediamenti prevalentemente residenziali e/o servizi e/o turistico-ricreativi, etc
- **ATS per Attività**, con previsioni di insediamenti prevalentemente produttivi, produttivi di tipo leggero, di servizio alle imprese, commerciale, terziaria e di servizi, etc
- **ATS Residenziali/Servizi**, per alcune aree in prossimità di peculiari tessuti urbani insediativi e/o di particolare pregio ambientale vengono previsti rispettivamente quote destinate a funzioni differenti e interventi finalizzati a valorizzare le potenzialità delle risorse ambientali, oltre alle specifiche previsioni di integrazione con il contesto urbano di riferimento (sistema degli spazi pubblici, reti di percorribilità, opere di mitigazione, etc)

Prevedere una **capacità insediativa**, compatibile con le previsioni del PTCP, commisurata alle previsioni demografiche e all'andamento medio di produzione edilizia del PRG vigente, attuativa di politiche di intervento caratterizzate da introduzione di quote significative di edilizia sociale

Riequilibrare e ridistribuire le previsioni insediative del **PRG vigente** contraddistinte da azionamenti con indici, anche per funzioni residenziali, particolarmente elevati (a tal proposito è bene ricordare che i 15 **Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS)**, individuati dal PRG e assoggettati a pianificazione attuativa obbligatoria a causa della loro collocazione, estensione e di particolari funzioni previste, che interessano complessivamente una superficie territoriale di 673.865 mq. e prevedono una slp ammissibile complessiva di circa 797.215 mq., uno solo di questi interventi ha trovato attuazione, l'ATS 2 interessante una superficie territoriale di 11.698 mq. con la realizzazione di una slp di circa 12.466 mq. che rappresenta il 2% delle previsioni inerenti gli ATS. Rispetto ai **piani attuativi** individuati nella cartografia di azionamento di PRG ne sono stati attuati circa un terzo (Tavola QC24), sono stati attuati 10 Piani di recupero e 14 sono costituiti da Piani di lottizzazione o di recupero ubicati nel contesto urbanizzato, attivati in conseguenza di specifiche disposizioni normative presenti nelle NTA del PRG riguardanti il superamento di determinate densità volumetriche degli interventi. Negli ambiti di espansione residenziale in **zona omogenea "C"** è stata attuata una volumetria pari al 24% della volumetria prevista per tali ambiti nel PRG, negli ambiti urbani dei centri storici **zone omogenee "A"** sono stati attivati Piani di Recupero con interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che hanno comportato il recupero di 36.663 mc., mentre la quota maggiore di volumetria si è concentrata nel contesto urbanizzato della città in **zona omogenea "B"** con interventi di trasformazione/riqualificazione, nuova costruzione e di completamento, con una consistenza di circa 187.315 mc. corrispondente a circa il 74% della volumetria residenziale approvata a seguito della pianificazione attuativa di iniziativa privata)

**Ridisegno della pianificazione attuativa** all'interno del contesto urbano consolidato in relazione alle politiche del PGT, prevedendo strumenti attuativi, a volte non più corrispondenti a quelli individuati nel PRG vigente poiché basati su finalità pianificatorie differenti, che risultino al contempo maggiormente aderenti allo stato dei luoghi e alla mappa delle proprietà in modo che l'attuazione degli stessi sia realizzabile

Ridurre le notevoli **potenzialità edificatorie** limitate a porzioni di città, sia in aderenza a principi di equa distribuzione dei diritti edificatori sia a principi di distribuzione equilibrata di volumetrie e di skyline (altezze, torri, etc) nella città, ad eccezione di eventuali elementi specializzati (servizi, insediamenti di centralità locali e territoriali, impianti significativi per il rinnovo urbano, etc) e/o inseriti in progetti strategici particolari previsti dal PGT e spesso non corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione Strategica del PRG vigente individuati a seguito di politiche non più condivise e/o non attuabili (es. numero di fermate della metropolitana leggera, etc)

Contenere l'**espansione del consumo di suolo libero** ai margini dell'edificato, confermando le sole previsioni del PRG vigente non attuate, qualora risulteranno coerenti con le finalità previste nel Documento di Piano, ad eccezione di nuove previsioni insediative ritenute importanti ai fini infrastrutturali e/o per insediamento di particolari servizi o attività finalizzate alla fruizione eco-compatibile e comunque attuative di finalità specifiche del PGT. Per le previsioni confermate dovrà essere prevista una minore capacità volumetrica o la stessa capacità solo qualora vengano soddisfatti parametri di sostenibilità specificatamente previsti (dotazioni arboree e arbustive, accorgimenti di risparmio idrico, connessione/creazione piste ciclopedonali, certificazione energetica, etc)

## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città della qualità e della sostenibilità ambientale

Garantire qualità sia al costruito che agli spazi aperti

La città non si amplia, ma si rinnova al suo interno attuando un grande disegno di riqualificazione e trasformazione, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile ed equilibrato della città

Prevedere disposizioni volte al miglioramento della qualità edilizia del costruito e del costruibile dal punto di vista dei consumi energetici e delle risorse ambientali applicando il principio di ecosostenibilità in termini di riduzione dell'impatto ambientale e del consumo energetico degli interventi in sintonia con i principi dell'Agenda 21 locale. Gli interventi messi in atto per il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento della qualità edilizia dal punto di vista dei consumi energetici dovranno in ogni caso perseguire una riconoscibile qualità architettonica e compositiva degli edifici, relazionandosi al contesto di riferimento

Prevedere l'applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione con l'obiettivo di:

- trattare secondo equità i proprietari delle aree soggette a trasformazione
- collegare alla realizzazione di nuove edificazioni private un proporzionale beneficio per la collettività in termini di cessione, senza corrispettivo monetario, delle aree da destinare ad attrezzature e infrastrutture di uso pubblico o collettivo e a verde pubblico, e/o di realizzazioni onerose
- superare l'acquisizione di aree pubbliche mediante procedimenti espropriativi
- incentivare interventi che generano benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati nel Documento di Piano

Favorire la **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, incentivando interventi di manutenzione, salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche e recupero soprattutto in aree individuate mediante analisi integrata di diverse condizioni, quali ad esempio le condizioni sotto indicate, per le quali potranno essere previste anche forme di incentivazione (per esempio riduzione oneri):

- degrado edilizio-urbanistico (per cause socio-economiche, infrastrutturali, etc) (es. nucleo storico Pescarenico)
- tessuto urbano complesso e che necessita pertanto di interventi maggiormente onerosi e relazionati a un sistema di spazi pubblici da riqualificare (es. Laorca)
- assoluto rilievo rispetto a finalità strategiche del PGT (es. Pescarenico)

Contenimento della dispersione insediativa entro l'attuale perimetro urbanizzato

Limitare fortemente il consumo di suolo libero all'esterno del territorio urbanizzato, nella consapevolezza del patrimonio naturale che caratterizza la fascia pedemontana e montana di Lecco

Contenere la diffusione urbana entro l'attuale perimetro urbanizzato limitando in questo modo il consumo di suolo libero, scoraggiando episodi di "sprawl" urbano in particolare negli ambiti di confine tra edificato e ambiente pedemontano

Salvaguardare il ricco patrimonio naturale di indiscusso valore ambientale-paesaggistico da pressioni insediative ulteriori, che oltre ad erodere e consumare suolo di pregio, aumentano criticità connesse alla mobilità e ai servizi necessari alla nuova residenzialità

Peraltro occorre rispettare vincoli di natura idrogeologica e idraulica presenti nella fascia pedemontana, soprattutto inerenti il monte S.Martino e di natura ambientale quali le aree boschive tutelate dal recente PIF provinciale

Valorizzazione dell'offerta commerciale come risorsa per la qualità urbana

Promuovere uno sviluppo equilibrato della rete commerciale in coerenza con gli elementi imprescindibili a carattere urbanistico, infrastrutturale e ambientale

Promuovere, tutelando dove già esistenti e rilanciando dove scomparsi, i sistemi commerciali lineari o areali finalizzati a riqualificare e rivitalizzare alcuni vecchi nuclei con particolari finalità connesse alle previsioni del Documento di Piano e comunque più in generale sui nuclei storici come attrattori "naturali" rispetto ai più recenti quartieri gravitanti, a vantaggio di segmenti di consumatori con ridotta mobilità (anziani in numero sempre maggiore), di coloro che dispongono di tempi ridotti per lo shopping, che desiderano evitare i disagi del traffico e per la "interstiziale" e quotidiana valenza sociale di servizio sia delle attività commerciali tradizionali (negozi), sia degli esercizi di somministrazione (bar, trattorie, pub, ristoranti, etc), sia dei cosiddetti "artigianati di servizio" (panetteria, parrucchiere, fotografo, tintoria, laboratori, etc); tale obiettivo dovrà confrontarsi con le leggi economiche che regolano il settore affinché sia fattibile e garantita la sopravvivenza, in considerazione delle funzioni privilegiate di prima necessità (panettiere, edicola, bar, farmacia, etc)

Favorire la salvaguardia, il potenziamento e l'ampliamento della rete distributiva del centro Lecco, quale elemento basilare dell'attrattività e del ruolo aggregante ed identitario del nucleo cittadino in sinergia con un più ampio processo pianificatorio comprensivo di azioni finalizzate ad incentivare attrattività, accessibilità, riconoscibilità e qualità ambientale

Promozione di azioni volte a favorire il turismo eco-compatibile e valorizzazione dei luoghi dei "Promessi Sposi"

Favorire l'incremento di funzioni turistico-ricreative tutelando e valorizzando le proprie risorse storico-culturali, ambientali-paesaggistiche e naturalistiche e promuovendo un turismo non invasivo

Prevedere possibili riqualificazioni e incrementi dell'offerta ricettiva, connesse ad elementi e assi di sviluppo possibili quali:

- porto e navigazione del lago
- turismo orientato al business complementare al settore manifatturiero
- archeologia industriale (musei tecnologici, etc)
- bed & breakfast (in relazione a turismo culturale, per sport e allo svago, etc)

Incrementare interventi nell'ottica di potenziare il turismo culturale-didattico connesso alla memoria di Alessandro Manzoni e ai luoghi dei "Promessi Sposi", in primo luogo valorizzando il sistema museale di Villa Manzoni mediante interventi volti non solo a potenziare le capacità ricettive (laboratori didattici, spazi espositivi, etc), ma anche a promuovere la "visibilità" all'interno del contesto urbano di un presidio di alto valore culturale e ricettivo

## LE POLITICHE, GLI ASSI DI AZIONE E I PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI

### Lecco città della qualità e della sostenibilità ambientale

