

COMMITTENTE

PARROCCHIA SAN NICOLÒ  
Via Canonica 4 - 23900 LC



---

**PIANO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATA ATU14:  
UMI2 S.NICOLO'-FAINI**

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO  
CENTRO DI COMUNITA'  
PARROCCHIA SAN NICOLÒ  
E RECUPERO AREA EX-FAINI

**GRUPPO  
DI PROGETTAZIONE**

Giorgio Melesi architetto  
Tommaso Giudici architetto  
Mario Redaelli architetto  
Patrik Spreafico architetto

VIA PAOLO VI, 33 - 23900 Lecco  
studio@studiomelesi.com

GIUGNO 2016 © sono vietati l'utilizzo e la riproduzione non autorizzata

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### INDICE

#### 1) **QUADRO CONOSCITIVO**

##### **A PREMESSA DEL P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – AREA SAN NICOLO' / FAINI'**

- 1.1) Premessa generale
- 1.2) Inquadramento *territoriale*
- 1.3) Inquadramento *storico – architettonico*
- 1.4) Attuale *ruolo* dell'area 'ATU 14 / UMI 2, Area San Nicolò / Faini', all'interno del tessuto urbano

#### 2) **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA: P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – AREA SAN NICOLO' / FAINI'**

- 2.1) Descrizione puntuale degli *interventi* previsti
- 2.2) *Dati urbanistici* generali relativi all'ambito 'ATU 14 / UMI 2'
- 2.3) *Cuore* dell'Oratorio come espressione *dell'accoglienza*
- 2.4) Quadro dei *servizi* esistenti e/o da insediare
- 2.5) Verifica dotazione *parcheggi pertinenziali*
- 2.6) *Percorsi pedonali* e *aree verdi* a prato o boschive in sostituzione del 'recinto', valorizzazione degli accessi esistenti e/o nuovi
- 2.7) *Reti tecnologiche* e ricadute sulla mobilità generale
- 2.8) Indicazioni di massima sui materiali che si intendono impiegare e sugli aspetti costruttivi e impiantistici

**3) FATTIBILITA' GENERALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2'**

- 3.1) Considerazioni in merito alla compatibilità in riferimento alla *indagine geognostica e geotecnica*
- 3.2) Considerazioni in merito alla compatibilità rispetto al *rischio archeologico*
- 3.3) Considerazioni in merito alla compatibilità rispetto ai *vincoli diretti, indiretti / di completamento per la tutela dei Beni Culturali* e in riferimento alle *Categorie M1 – M2 – M3 – M4 – M5* individuate dal P.G.T., nella tavola PRM, riguardante le *Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati*
- 3.4) Considerazioni in merito alla compatibilità rispetto ai *vincoli urbanistici*
- 3.5) *Esame paesistico* in riferimento al *Piano Attuativo 'ATU 14 / UMI 2'* – Considerazioni in merito alla compatibilità *paesaggistico – ambientale*

**4) ATTUAZIONE DEL P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – AREA SAN NICOLO' / FAINI' PER SINGOLI LOTTI DI INTERVENTO E CENNO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- 4.1) Lotto *Opere di urbanizzazione primaria* oggetto della *Bozza di Convenzione*
- 4.2) Lotto *Oratorio / Accoglienza / Bosco* su via *Ongania*
- 4.3) Lotto *Palestra / Campi di gioco e sportivi / spogliatoi e parcheggio interrato.*
- 4.4) Lotto *Casa della carità* (Edificio *Paolo VI*)
- 4.5) Lotto *Libreria / Sala incontri*
- 4.6) Lotto *Cappella / Teatro*
- 4.7) Lotto *Centro di aggregazione giovanile / convivenza*
- 4.8) Lotto *Percorso ipogeo di accesso alla Torre campanaria*

**5) BIBLIOGRAFIA**

**ALLEGATO:** *Lotti di intervento ad attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – Area San Nicolò / Faini'*



1. Foto aerea dell'area oggetto del *Piano Urbanistico Attuativo* 'ATU 14 / UMI 2 – Area San Nicolò / Faini' di iniziativa privata

## 1) **QUADRO CONOSCITIVO A PREMESSA DEL P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – Area San Nicolò / Faini'**

### 1.1) **PREMESSA GENERALE**

Una condivisa riflessione contiene i **temi** di un lavoro che le parole *Luce, Centralità, Bellezza, Accoglienza* descrivono:

- La **Luce**, come sinonimo di *unità*, chiarezza che illumina e valorizza ogni cosa, rende tutto un solo grande corpo;
- La **Centralità** come *luogo sacro* dove la frammentazione esteriore con le sue tensioni converge e si placa;
- La **Bellezza**, come necessaria ricerca del *vero* che attraverso il *visibile* consente di entrare nell'*invisibile*;
- L'**Accoglienza** come *offerta* totale di sé, *apertura* all'altro.

Temi che si declinano nell'attività di ricerca che ha accompagnato l'elaborazione del *Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata 'ATU 14 / UMI 2 – Area San Nicolò / Faini'*. La **Luce** naturale, mutevole e dinamica, intesa come '*principio supremo di strutturazione architettonica e qualificazione spaziale*' (Alberto Campo Baeza); La **Centralità** della Basilica, come equilibrio e senso alla orizzontalità della nuova costruzione segnata dal Campanile sveltante verso il cielo in segno di richiamo all'*unità*; La **Bellezza**, come ricerca di *geometrie misurate*, di un *equilibrio* di *forme, proporzioni e cromatismi* nell'*unicità* del materiale a rappresentazione dello splendore della *verità*; **Accoglienza** come scoperta di una luminosità propria della materia, di uno spazio di riflessione e di ricerca, di un luogo di ascolto e di quiete, dentro un percorso personale e condiviso. Un lavoro questo in cui l'opera è ricerca, invito a “tenere lo sguardo fisso al Paradiso, meta del nostro cammino terreno” (Benedetto XVI°), dove l'architettura come risposta ai bisogni e ai desideri vuole esprimere e rappresentare qualcosa, [...]” che si riassume nel fare dell'architettura qualcosa che stimola la ricerca non solo di forma, ma della vita (Giovanni Michelucci), per avvicinare a quello che Le Corbusier definisce “lo spazio indicibile” in cui stare (lo spazio autenticamente santo e spirituale, sacro e mistico), “quello del tempio”.

### 1.2) **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'Area di Trasformazione Urbana '**ATU 14** / Area San Nicolò – Faini' viene distinta dal nuovo Piano di Governo del territorio (P.G.T.) – adottato nel mese di gennaio e approvato nel mese di giugno del 2014 – in unità minime di intervento '**UMI 1**' e '**UMI 2**' a definire rispettivamente la parte di area pubblica e la parte di proprietà della *Parrocchia di San Nicolò* a servizio del pubblico.

L'area '**UMI 2**', oggetto del presente Piano Attuativo di iniziativa privata, si trova ai margini dell'attuale centro storico della città di Lecco ed è delimitata, da nord / est in senso orario, dalla via Giuseppe Ongania, dalla via San Nicolò, dal *Sagrato della Basilica di San Nicolò* / percorso pedonale in fregio all'Oratorio esistente e dalla via Giuseppe Parini.

Dalle mappe storiche del 1771 e da quelle del catasto cessato del 1889 è interessante osservare come tutta l'area fosse in una posizione che la vedeva addirittura addossata a quelle che un tempo furono le mura fortificate che delimitavano l'aggregato urbano, mentre oggi la stessa area risulta interclusa all'interno di un vasto tessuto edificato, sebbene più recente, sviluppatosi verso nord e verso est. La via Ongania e la via San Nicolò, inesistenti fino al 1875, completarono con la preesistente via Parini il perimetro dell'area poi utilizzata dalla ditta *F.lli Faini*.

Osservando le planimetrie, è possibile rilevare che l'area gode di una particolare prossimità al lago tanto da essere stata inclusa nell'**Area Strategica AS-1 Lungolago** e che sono molto più incombenti le conformazioni montuose presenti ad est e a nord, rispettivamente il *Resegone*, il *San Martino* e la *Grigna*, che da tutti i punti dell'area costituiscono una presenza costante ed un riferimento per orientarsi rispetto al territorio.

Via via che la città si è sviluppata oltre le mura, il tessuto urbano si è fatto sempre più fitto e stringente e si sono delineati gli assi di collegamento tra la nuova porzione di città e quella esistente, più antica. Ciò nonostante, in parte per via della particolare prossimità dell'area alla Basilica di San Nicolò ed alle antiche fortificazioni spagnole, in parte per lo sviluppo stesso delle attività che in questo luogo si sono susseguite, questo comparto è rimasto, al di là degli aspetti più strettamente funzionali che lo hanno caratterizzato, un grande spazio unitario refrattario alle modificazioni urbane, e le strutture di collegamento hanno solo potuto lambire questo spazio senza mai potersi avventurare all'interno. Lungo il perimetro del Sagrato e nella base della Torre campanaria è visibile ancora oggi un tratto degli antichi bastioni sopravvissuto agli smembramenti ottocenteschi.

Di fatto, questo luogo rappresenta uno spazio da "aggirare" per la fruizione della città, e le sue dimensioni, soprattutto in rapporto a quelle del tessuto urbano, rendono questo aspetto particolarmente evidente. In questo senso, l'analisi di come ciascuno dei **quattro lati dell'area** "confina" con la città, può risultare particolarmente indicativo.

A **sud**, lungo la via San Nicolò, troviamo i punti di maggiore apertura dell'area verso la città e verso il centro storico, poiché troviamo il punto di accesso al Sagrato, e, conseguentemente, alla *Basilica* ed all'*Oratorio*, ed una serie di edifici con funzione pubblica e/o sociale che hanno accesso proprio dalla via San Nicolò.

Ad **ovest**, l'area affaccia sulla città per mezzo del Sagrato della Basilica e delle scalinate antistanti che la mettono in collegamento pedonale con il sistema di piazze e di camminamenti che conducono al lago. La rimanente porzione di questo lato affaccia su un'area a parcheggio posta a quota inferiore, ed è delimitata da un percorso pedonale che dal Sagrato conduce direttamente alla via Giuseppe Parini.

A **nord**, la stessa via Giuseppe Parini costituisce una vera e propria delimitazione fisica, confine quasi inviolabile se non per dare accesso riservato e di servizio ai mezzi ed alle vetture. Gli accessi pedonali un tempo esistenti che conducevano alla *Cappella* ed al *Teatro* sono, ormai da qualche anno, stati chiusi e resi inutilizzabili. La conformazione irregolare del confine – segnato da alti muri per lo più chiusi – è legata alle costruzioni un tempo presenti a filo strada a formare una cortina continua con l'insieme dei corpi di fabbrica ancora esistenti adibiti ad abitazione, *Cappella* e *Teatro*.

A **est**, stante anche una conformazione orografica sfavorevole, oggi risulta difficoltoso accedere all'area salvo che nello stretto passaggio all'incrocio tra via San Nicolò e la via Ongania, via quest'ultima che costituisce la delimitazione fisica del lotto denominato 'UMI 2'.

Dal punto di vista architettonico, ciascun lato dell'area si caratterizza per avere manufatti che di per sé costituiscono un forte elemento di cesura fisica dalla città, talvolta per mezzo di edifici imponenti ed impenetrabili e talvolta per mezzo di muri di recinzione molto alti e per nulla filtranti (Tavola n. 02 del Piano Attuativo 'ATU 14 / UMI 2'). Ora, non è possibile stabilire quale sia la *causa* e quale l'*effetto*, ma di certo la conformazione dei lati non ha favorito la compenetrazione dell'area con la città e la città stessa non ha mai avuto modo di trovare in questo luogo una possibilità di interazione e di sviluppo, fatto salvo l'episodio della Basilica e delle aree a contatto con l'Oratorio.

Segue una breve descrizione dello sviluppo storico dell'area e del ruolo acquisito oggi dal *Centro di Comunità San Nicolo'*, in relazione alle stesse modificazioni.

### 1.3) INQUADRAMENTO STORICO – ARCHITETTONICO

Le trasformazioni che hanno riguardato l'unità di area presa in esame 'ATU 14 / UMI 2', debbono essere analizzate in maniera distinta per la parte *nord/est* e per la parte *sud/ovest* della stessa.

La parte **nord/est** è quella che ha ospitato a partire del 1919 l'attività industriale dei fratelli *Faini*, ai quali venne venduta l'area per far fronte alle spese occorrenti alla manutenzione della Basilica. Lo sviluppo della società *Faini*, avvenne attraverso la realizzazione di fabbricati industriali a partire dalle aree più prossime alla Basilica, per poi proseguire verso est sino alla realizzazione dei capannoni, risalenti al 1927, che ancor oggi sono presenti sull'area. Si trattava di un'azienda metallurgica specializzata in produzione di acciaio (raggi di biciclette e bacchette per ombrelli). La dismissione delle attività dell'azienda avvenne dopo la metà degli anni Sessanta del Novecento, e gli immobili che ne costituirono la sede produttiva continuarono ad essere utilizzati per successive piccole attività artigianali da altre ditte che più tardi si trasferirono altrove e scomparvero.

La parte **sud/ovest** del lotto – che ospita la Basilica, il Campanile e gli edifici legati alle Attività Parrocchiali – è quella che affonda le proprie origini nell'antichità, poiché l'attuale Basilica prende le forme da una Cappella per pescatori e barcaioli risalente al VII sec., costruita all'interno delle mura del borgo antico di cui un bastione costituisce il basamento dell'attuale Campanile.

Nei secoli la Cappella venne ingrandita acquisendo tre navate, e via via modificata e perfezionata sino ai giorni nostri. Relativamente 'recente' risulta, invece, il Campanile dal momento che è stato eretto nel 1882 e completato nell'odierna configurazione dell'edificio nel dicembre del 1904.

Il gruppo di edifici presenti a filo strada su via Giuseppe Parini – e costituiti dal corpo adibito ad *abitazione*, dalla *Cappella* e dal *Teatrino* – risalgono al XIX secolo, mentre l'edificio dell'Oratorio a delimitare il percorso pedonale esterno è relativamente recente, poiché costruito nel 1942. La *Scuola materna*, posta su via San Nicolò, è stata infine costruita negli anni Settanta del Novecento, e recentemente interessata da un intervento di ristrutturazione. La trasformazione però non vede certamente qui la sua tappa conclusiva, a documentare la situazione esistente oggi, poiché nel 1970 la Parrocchia torna ad acquisire l'area della ormai "ex Faini", ricostituendo l'antica conformazione del lotto originario, operando la ristrutturazione del fabbricato oggi denominato *Paolo VI* e la demolizione di alcuni corpi di fabbrica insistenti sull'area facenti parte dell'originario *Oratorio maschile*. Il 'vuoto' avvertibile oggi nell'area in parte è proprio legato all'assenza di tali corpi di fabbrica.

#### **1.4) ATTUALE RUOLO DELL'AREA 'ATU 14 / UMI 2 – AREA SAN NICOLO' / FAINI' ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO**

Oggi, l'area sulla quale si interviene, a seguito della dismissione delle funzioni produttive, rappresenta un grande spazio vuoto. Ingombrante dal punto di vista architettonico e visivo, rilevante, dal punto di vista funzionale, per le attività gravitanti attorno alla vita sociale legata alla Parrocchia.

Il Campanile, costituisce senza ombra di dubbio un *fatto primario* per la città; sorge sul basamento del bastione d'angolo delle fortificazioni quattrocentesche ed è percepibile facilmente da quasi tutta la città. Oggi è isolato all'interno di questa grande area, mancante per così dire del 'tessuto connettivo'.

Il contrasto evidente tra l'avvenuta spoliatura di questi spazi, per lo più vuoti e dall'altra la forza aggregativa della vita comunitaria dei ragazzi e dei bambini – visto che oltre all'Oratorio comunque esistente, qui, trova sede anche l'Asilo – e la componente spirituale generata dalla Basilica non può lasciare indifferenti, e non può che far riflettere su quello che deve essere fatto affinché tutto questo possa liberarsi e manifestarsi pienamente nella città. La risposta che si vuole dare col progetto mira proprio ad eliminare quella sensazione di chiusura ed estraneazione che si accompagna al 'recinto' perimetrale e alla situazione interna degli spazi non più confacenti ad un Oratorio, facendo emergere con forza l'**accoglienza** come il principio cardine ispiratore e di verifica di tutte le scelte, non solo progettuali. Si rimanda alle Tavole n. 01 – 07 del Piano Attuativo 'ATU 14 / UMI 2'.

#### **2) PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA: P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – AREA SAN NICOLO' / FAINI'**

Il *Piano Attuativo*, avente come oggetto l'intero comparto denominato '**AS1**' a livello 'territoriale' e '**ATU 14**' a livello 'locale', riassume quanto possa ritenersi ad oggi necessario per una articolata azione Pastorale e Assistenziale su un ambito decanale per la città di Lecco. Indipendentemente dalla durata temporale degli interventi, il grado di flessibilità del progetto, documentato attraverso lo stesso Piano, riguarda la possibilità di articolare nel proprio interno, spazi e funzioni con valenze e pesi diversi, lasciando fermo il rapporto che si intende costituire con l'ambito urbano e più precisamente con l'ambito degli spazi pubblici e dei "vuoti" ereditati e/o ridefiniti. Al di là di ciò che si delinea per l'ambito in esame è comunque necessario che l'organizzazione complessiva trovi nella soluzione urbanistica e utilizzazione dell'area pubblica ex *Serpentino* (nominata '**UMI 1**') un significativo apporto.

La proposta progettuale qui descritta indica quanto si ritiene auspicabile per entrambe le aree '**UMI 1**' e '**UMI 2**', tenute ben distinte, data la diversa proprietà degli immobili/area, facendo propri gli obiettivi più generali del P.G.T., affinché possano confermarsi come un **luogo di centralità urbana** per l'intera città. Pertanto si evidenzia che quanto proposto per l'area pubblica '**UMI 1**' – facente parte comunque del comparto **ATU 14** – è da intendersi necessario solo per un quadro descrittivo di insieme degli interventi auspicati, ma non fa parte del Piano che si intende attuare e in nessun modo è pregiudizievole sulle scelte future che l'Amministrazione Comunale intenderà attuare.

## **2.1) DESCRIZIONE PUNTUALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI**

L'area urbana in esame, come osservato precedentemente, ha subito nel corso del tempo significative trasformazioni sino ad arrivare alla configurazione attuale ove si può osservare la coesistenza di edifici legati alle attività proprie della Parrocchia e al contempo di fabbricati oggi in disuso, un tempo occupati da attività produttive ed artigianali (*ex Faini*). Proprio per la coesistenza delle due funzioni religiosa/produttiva – la prima ancora viva e tuttora presente in corpi di fabbrica necessitanti di manutenzione e la seconda completamente assente denunciata da corpi di fabbrica per lo più ingombranti e fatiscenti, il comparto prende il nome di *San Nicolo' – Faini*.

Relativamente all'ambito '**UMI 2**' si prevede un generale riordino e ridisegno delle aree ed un differenziato e mirato intervento sugli immobili nel rispetto:

- degli **elementi di valore storico – culturale** pervenuti (mura storiche, Campanile, sistema della Basilica e del Sagrato e altri immobili oggetto di tutela da parte delle varie Soprintendenze, a riconoscimento dell'interesse culturale di tali Beni ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004);
- delle **Categorie di intervento M1, M2, M3, M4 e M5** definite dal *Piano di Governo del Territorio* per ciascun edificio/area dell'area 'UMI 2', nella tavola PRM *Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati*;
- così come anche dei **vincoli di progetto**, conseguenti alle analisi preliminari condotte.

Più precisamente, entrando nel merito degli **interventi** previsti, si propone in sintesi:

- 1) la *ricollocazione nella medesima area con demolizione e ricostruzione* del **corpo di fabbrica esistente** adibito attualmente ad Oratorio finalizzata ad un riuso dello stesso per collocarvi una *sala di incontro con annessa libreria* così da promuovere concretamente una cultura del *dialogo* e dell'*incontro* aperto alla città nel suo insieme; funzioni culturali che vengono ad essere concentrate in un unico nuovo corpo di fabbrica che da tre livelli fuori terra, quale è

attualmente, diventa di un solo piano (oltre ad un livello interrato), impostato sempre alla medesima quota del Sagrato, a costituire con la *Basilica* e il *Campanile* il nuovo 'fronte' del *Centro di San Nicolo'* verso il Lungolago;

- 2) nel sottosuolo, in aderenza al Campanile, trova spazio il possibile **collegamento con l'area pubblica** 'UMI 1' che dal vallo su via Pietro Nava, correndo interrato a fianco delle mura, porta fin dentro il cuore del complesso religioso – con un **nuovo accesso diretto** alla Torre campanaria – a conferma di una unità tra la sfera 'pubblica' e quella 'ecclesiastica', sempre necessaria e già implicita nella definizione dello stesso comparto;

- 3) la demolizione dei **capannoni dell'azienda metallurgica Faini** posti lungo la via Ongania, di scarso interesse storico – architettonico, per lo più ormai dismessi ed in parte già crollati. Solo una piccola porzione degli stessi, sottoposta a tutela sia come *edifici* che come *area*, non sarà oggetto di demolizione. Si tratta dei primi due capannoni, lungo l'incrocio delle vie Parini e Ongania, ricadenti in gran parte nella *fascia di rispetto cimiteriale* (DP 21/12/1960), in ragione del quale si propone un intervento di *restauro e risanamento conservativo* al fine di utilizzarli come spogliatoi/servizi a servizio delle attività ludiche e sportive insediate;

- 4) la *ricollocazione* con demolizione e ricostruzione di altri **manufatti accessori** presenti nella porzione di area *ex Faini* come la ingombrante cabina ENEL di Media Tensione ubicata su via Parini ed altre 'superfetazioni' presenti nell'area. Si prevede la demolizione anche del corpo di fabbrica della *Portineria ex Faini*, già parzialmente crollato e/o demolito. Le demolizioni e/o modifiche volumetriche dei corpi di fabbrica esistenti consentiranno all'area di avere nuove prospettive sull'intorno e permetteranno alla città di poter 'sentire' questo luogo come proprio, come un nuovo spazio da vivere e condividere;

- 5) il *restauro e risanamento conservativo* del piccolo **fabbricato** tutelato, attualmente adibito ad abitazione, posto su via Parini, angolo area *ex Serpentino*, finalizzata ad un riuso dello stesso come *Centro di aggregazione giovanile e convivenza*. Fabbricato che si trova a ridosso del ponte/attraversamento pedonale rimasto incompiuto che, nell'ottica di una risistemazione armonica dell'intero comparto viene riaperto e incluso nella nuova rete di percorsi pedonali e di aree verdi, aperte alla città.

- 6) il *restauro e risanamento conservativo* dei corpi di fabbrica della **Cappella** dell'*ex Oratorio maschile*, 'liberata' a seguito delle demolizioni operate sull'area – e del **Teatro** adiacente, sempre su via Parini con il ripristino dell'accesso originario presente sulla medesima strada, localizzando al contempo, nel piano interrato di quest'ultimo, anche i necessari spogliatoi e servizi igienici per le attività ludiche e sportive esterne;

- 7) la **ristrutturazione del fabbricato esistente** denominato *Paolo VI* posto su via San Nicolo' finalizzato alla collocazione nello stesso di *residenze protette e centri per il disagio adulto*, da ritenersi come *Casa della carità*;

- 8) la costruzione del **nuovo organismo dell'oratorio**, costituito da corpi di fabbrica variamente conformati ed articolati, nel pieno rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana ed ambientale-percettiva esistente oltre che degli edifici e delle relative aree tutelate (Art. 10 del D. Lgs n.42/2004). I *fatti primari emergenti* presenti nell'area, quali la Basilica e il Campanile, strutturanti la realtà del comparto, rimangono tali in ragione di nuove gerarchie e rapporti tra le diverse parti del luogo, dove il 'nuovo' si colloca sempre ad una quota di imposta non superiore a quella del Sagrato, qualora si trovi in prossimità degli stessi fatti emergenti oppure ad una quota diversa dettata dalla conformazione orografica esistente del terreno con costruzioni però di dimensioni e altezza assai contenute, comunque non superiori a quelle degli edifici esistenti.

Le nuove costruzioni unitamente alla demolizione dei fabbricati industriali/tecnici poc'anzi citati daranno grande respiro a questi luoghi e permetteranno di avere nuove relazioni visive con il contesto ambientale circostante, costituito prevalentemente dai rilievi montuosi del *Resegone* ad est e del *San Martino – Grigna* a nord. Ma al tempo stesso, come ritorno, si avrà una sostanziale valorizzazione del complesso della Basilica, della Torre campanaria e degli spazi adiacenti e si migliorerà in maniera sostanziale il rapporto tra la città, il centro storico e le aree della città che si sviluppano verso nord. Tutto ciò proprio attraverso il nuovo *Oratorio* quale risposta concreta e dinamica alle nuove e complesse sfide che si riscontrano nell'educazione delle giovani generazioni, al fine di offrire un fecondo spazio per esprimersi a tutti coloro che attraverso l'Oratorio svolgono la loro missione educativa, a partire dalla Comunità Ecclesiale, di cui è emanazione, dalla famiglia – da cui non si può mai prescindere in ogni attività educativa – per arrivare agli educatori e agli animatori che sono i protagonisti, assieme ai ragazzi e ai giovani, della vita dell'Oratorio;

- 9) la costruzione di una nuova **Palestra** con un ingombro visivo contenuto dalla via Parini in ragione proprio dell'andamento 'a salire' della strada dall'area *ex Serpentino* alla via Ongania. Lungo Via Parini, caratterizzata da un primo tratto di costruzioni a filo strada, i nuovi volumi della Palestra e dell'Oratorio si arretrano rispetto alla strada per individuare un ulteriore accesso di servizio all'area garantendo al contempo distinzione della nuova edificazione rispetto all'esistente edificato storico.

- 10) la **riqualificazione delle aree esterne**, del cortile interno, in modo da renderle consone alle nuove funzioni che verranno insediate, e comprendenti oltre alle necessarie aree verdi due campi di calcio, un campo di pallavolo ed uno spazio ludico di gioco;

- 11) la **realizzazione dei necessari posti auto**, anche in relazione alle aree di sosta disponibili ed al reale utilizzo dei luoghi, ricadenti all'interno del Centro Storico. Parcheggi pertinenziali con accesso e uscita da via Ongania, concentrati nell'area ex *Faini* su due livelli a partire dalla medesima quota di imposta del nuovo Oratorio, in posizione interrata rispetto alla stessa via Ongania e con un ingombro completamente al di fuori della *fascia di rispetto cimiteriale* legata alla presenza del *Cimitero Monumentale*;

- 12) la valorizzazione e rimessa a sistema di ciò che già esiste all'interno dell'ambito 'UMI 2' attraverso proprio il ridisegno dei pieni e dei vuoti, dei percorsi pedonali e delle aree verdi esistenti e di progetto – con l'introduzione di nuove *essenze arboree e arbustive* – a beneficio di tutto ciò che si colloca lungo e indirettamente anche al di là del perimetro del comparto vista la presenza stabile di persone legata alle attività pubbliche già presenti nell'intorno come la *Sala Ticozzi* su via Ongania, il *liceo Statale G.B. Grassi* in largo Montenero (all'angolo delle due vie Ongania e Nicolò), la Scuola dell'infanzia *Papa Giovanni XXIII* su via San Nicolò. Tra l'altro per quest'ultimo fabbricato è stato recentemente oggetto di un intervento di *restauro e il risanamento conservativo consistente nel consolidamento, adeguamento sismico, rifacimento impianti e diversa distribuzione spazi interni con ripristino e restauro dei paramenti esterni*. Si riprende la definizione esatta dell'intervento sulla *Scuola dell'infanzia* a dare conto da una parte del tipo di interventi necessari per buona parte del costruito insistente sull'area e dall'altra dei primi segnali di cambiamento in atto;

- 13) la **riqualificazione dei fronti degli edifici e dei marciapiedi di contorno** delimitati dalle pubbliche vie così da rendere facilmente individuabili e agevoli gli accessi all'area, a beneficio di tutti, permettendo la percorribilità interna del lotto così come la sosta in condizioni confortevoli e in piena sicurezza, senza auto e/o interferenze con la viabilità. I parcheggi infatti, come detto poc'anzi, saranno tutti concentrati nell'area ex *Faini*, in posizione interrata, con rampa di accesso e di uscita da via Ongania.

## **2.2) DATI URBANISTICI GENERALI RELATIVI ALL'AMBITO 'ATU 14 – UMI 2'**

L'intervento contenuto nel *Piano Attuativo* occuperà l'intero lotto di proprietà 'UMI 2' – di **superficie territoriale complessiva ST** pari a mq **19.399** e di **superficie territoriale ST1**, al netto della *Basilica* e della *Torre campanaria*, pari a **17.101** mq – e si svilupperà con una **superficie utile di progetto SU** pari a quella **preassegnata di mq. 10.700**.

- *Superficie territoriale* (ST) complessiva:

**ST = 19.399 mq**

- *Superficie territoriale* (ST1) al netto della Basilica e della Torre campanaria:

**ST1 = 17.101 mq**

Risulta a nostro avviso interessante, ai fini di una valutazione dell'**impatto ambientale** dei nuovi interventi del P.U.A. ATU 14 / UMI 2, confrontare alcuni dati urbanistici relativi alla situazione esistente e di progetto:

- *Superficie Utile* (SU) esistente = **10.418,04 mq**
- *Superficie Utile* (SU) di progetto = **10.700 mq = Superficie Utile preassegnata**
- *Superficie Utile* esclusa (art.3 NTACM) = **527 mq** < 535 mq pari al 5% SU di progetto
  
- *Superficie Lorda di Pavimento* (SLP) esistente = **12.024,58 mq**
- *Superficie Lorda di Pavimento* (SLP) di progetto = **12.454,35 mq**
  
- *Superficie coperta* (SUC) esistente = **7.124,64 mq**
- *Superficie coperta* (SUC) di progetto = **6.980,96 mq**

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati grafici relativi allo *Stato di Fatto* n. 06-07 e al *Progetto* n. 16-17 del Piano Attuativo 'ATU 14 / UMI 2'.

### **2.3) CUORE DELL'ORATORIO COME ESPRESSIONE DELL'ACCOGLIENZA**

Senza entrare nel merito degli interventi puntuali specifici previsti per ciascun corpo di fabbrica esistente o di nuova realizzazione, a cui sarà dedicata la seconda fase che dal *Piano Attuativo* porterà al *Progetto Definitivo* puntuale di ciascun edificio, preme evidenziare fin da subito il ruolo che si vuole attribuire al 'nuovo', ritenuto indispensabile per innescare quel cambiamento che le costruzioni esistenti da sole non possono garantire. 'Nuovo' che si declina a partire da un 'vuoto' più che da un 'pieno' nel senso che tutto il complesso del nuovo "Oratorio" si struttura a

partire da un 'vuoto disegnato', dalla **centralità del luogo** chiamato col termine proprio "Accoglienza"

Qui avviene l'incontro, si passa dal fuori al dentro, sicuri tra due ali di muratura che non chiudono mai nell'accompagnare lungo il cammino. Lo sguardo libero raggiunge il cielo, pronti, dentro il "cuore", a varcare la soglia del percorso che conduce oltre. Un percorso pedonale reso evidente proprio attraverso il *gioco sapiente, rigoroso e magnifico dei volumi assemblati nella luce* (Le Corbusier), quale è l'architettura volto ad attribuire un nuovo ordine e gerarchia alle stesse aree pertinenziali degli immobili sottoposte a vincolo.

Il nuovo spazio, aperto, pedonale della Piazza pubblica centrale definito dalle costruzioni *antiche e nuove* al contorno si presta a molteplici usi in ragione della molteplicità di funzioni che vi si affacciano. Non solo, tale spazio propriamente urbano, di uso pubblico, messo in stretta relazione e in continuità con lo spazio edificato del grande portico dell'Oratorio, di fatto configura un taglio longitudinalmente dell'intera area per mettere in comunicazione 'fisica' e 'visiva' la parte alta ex *Faini*, definita dalla via Giuseppe Ongania, con quella bassa consolidata della Basilica e del Campanile; quest'ultima collegata a sua volta con il *Lungolago* e la città per mezzo della doppia scalinata esistente antistante al Sagrato. Lungo il medesimo 'taglio' si svilupperà il percorso pedonale principale di accesso al complesso dell'Oratorio per chi proviene dall'autorimessa interrata.

Proprio laddove il suolo presenta un salto di quota significativa, pari circa a 3,50m a salire dal Sagrato della Basilica alla via Ongania, nel 'cuore' stesso del complesso religioso si esprime l'unitarietà e il principio cardine dell'**Accoglienza**; spazio lasciato anch'esso libero, aperto ad usi molteplici per tutte le attività esistenti e di nuovo insediamento gravitanti all'interno e intorno all'area; terminante verso la via Ongania con una gradonata dolce, a formare una sorta di terrazzamento indispensabile per la fruibilità e la compensazione del dislivello formato dalle diverse quote del terreno. Dislivello reso evidente e superabile anche da persone con ridotta capacità motoria per mezzo della rampa pedonale urbana che dal piano dell'Oratorio porta ai campi da gioco esterni, coronati da un leggero declivio piantumato e a verde a colmare l'ulteriore ed ultimo dislivello verso via Ongania.

#### **2.4) QUADRO DEI SERVIZI ESISTENTI E/O DA INSEDIARE**

L'area contenuta all'interno del perimetro delle vie Pietro Nava, Giuseppe Parini, Giuseppe Ongania, San Nicolò, costituisce un unico comparto al fine di condensare le maggiori strategie del nuovo strumento urbanistico P.G.T. mirate in sintesi ad *implementare la Rete di servizi alla città e della maglia infrastrutturale della mobilità promuovendo politiche di riqualificazione anche*

*interstiziale dell'impatto insediativo urbano, la tutela e la valorizzazione di componenti ambientali, ecologiche, estetico – paesaggistiche ed identitarie, entro un quadro di sostenibilità dei singoli interventi sul territorio e di cura dei luoghi.*

La **natura** e la **molteplicità** del **sistema di vincoli**, attribuiti dalle Soprintendenze e dall'Amministrazione Comunale, a tutela del '**costruito**' e delle relative '**aree**' di pertinenza ha determinato e indirizzato il percorso progettuale che attorno e dentro il sedime tracciato dalla tutela si è strutturato per dar forma alla nuova edificazione, tenuto conto anche di nuovi vincoli di progetto legati alla necessità di centrare l'obiettivo prefissato.

La scelta di contenere l'edificazione dei nuovi volumi adibiti ad Oratorio all'interno di una sagoma priva di spunti prevalenti è da ricondurre alla lettura dell'insieme, in cui la prevalenza dimensionale della Basilica e del Campanile è stata ritenuta elemento complementare ad ogni altra costruzione. Il rapporto dinamico che si determina per via dello spiccato sviluppo verticale della Torre campanaria in relazione allo sviluppo, al contrario, marcatamente orizzontale dei nuovi corpi di fabbrica appartiene proprio alla dimensione umana, dove il "trascendente" attraverso la sua presenza solleva il "materiale" .

La luce, ancora prima della forma, è la metafora di tutto ciò che dà senso a questa riflessione. Penetra all'interno dei corpi di fabbrica dandone vita, respiro e sollievo, fa scorgere oltre il limite fisico dello spazio costruito una dimensione infinita in cui ciascuno si riconosce quando, stupito, alza lo sguardo verso il cielo.

Il valore simbolico della *Basilica di San Nicolò*, del suo *Sagrato*, della *Torre campanaria* e in secondo ordine degli edifici in fregio (a filo strada) alla via Parini, comprendendo in questi anche i due corpi di fabbrica industriali (ex *Faini*) sotto l'incrocio con via Ongania, hanno indirizzato gli intendimenti di rendere questo attuale 'recinto' chiuso un luogo **aperto** e **permeabile** alla funzione pubblica. Nei dintorni del comparto ATU 14 abbiamo un vero e proprio **sistema di piazze cittadine** (Piazza XX settembre e Piazza Mario Cermenati) in continuità con la Piazzetta posta in prossimità del Sagrato della Basilica; un percorso pedonale, leggermente in salita rispetto alla quota lago, culminante proprio nel comparto oggetto di intervento a dare l'accesso all'area.

Le **funzioni pubbliche e/o di uso pubblico** gravitanti intorno all'area sono la *Scuola dell'infanzia*, il *Liceo statale G.B. Grassi*, la *Sala Ticozzi* su via Ongania, la *Residenza Sanitario Assistenziale* per Anziani (RSA) Borsieri, la *Casa di Cura Beato Luigi Talamone*, il *Cimitero monumentale* su via Parini.

I punti di apertura dell'area verso l'esterno vengono delineati attraverso uno studio dei rapporti percettivi che dalla piazza Cermenati / via Pietro Nava si hanno del comparto e viceversa nel tentativo di privilegiare canocchiali visivi, visioni 'controllate' dell'intorno per mezzo degli stessi corpi di fabbrica esistenti e/o di nuova realizzazione messi a sistema per l'appunto con i percorsi pedonali, i marciapiedi e le aree verdi e boschive; quest'ultime potenziate all'interno e lungo il

perimetro di contorno dell'area, soprattutto su via Ongania, non tanto al fine di mascherare e proteggere ciò che accade all'interno del comparto quanto piuttosto come invito ad oltrepassarne il limite.

A questo si aggiunge l'articolato sistema di servizi che si intendono insediare nell'area '**UMI 2**', in linea con le previsioni del P.G.T., riguardanti:

- l'ambito *dell'Accoglienza e del dialogo interreligioso*;
  - l'ambito *decanale* rivolto ai presbiteri ;
  - l'ambito della *solidarietà* e della *assistenza* ai più deboli e poveri;
  - l'ambito della *famiglia*: bambini, giovani, adulti, anziani;
  - l'ambito *culturale*;
  - l'ambito *educativo*, di formazione *scolastica e religiosa*;
  - l'ambito dell'*integrazione* tra persone e culture diverse;
  - l'ambito *ludico* e dello *sport* ;
  - infine, ma non per questo ultimo di importanza, l'ambito legato alla *mobilità*, alle connessioni ciclo-pedonali e ai parcheggi adeguato alle reali necessità indotte dall'intervento;
- servizi tutti gravitanti attorno al *luogo di culto* della *Basilica di San Nicolò*, luogo per eccellenza di **incontro**, di **accoglienza** e di **proposta di vita**.

## 2.5) VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI

In riferimento alle *verifiche urbanistiche* ed in particolare a quella riguardante il soddisfacimento della **quota di parcheggi minima** comunque da garantire rispetto alla dotazione complessiva, occorre fare una breve riflessione in merito a quanto prescrive l'Art. 10 – *Dotazioni di parcheggi pertinenziali* delle norme NTACM, tenuto conto del fatto che si sta parlando di una grande attrezzatura urbana a carattere religioso e di uso pubblico. Tale articolo, qualora si rientri nel caso di *edifici con destinazioni d'uso plurime*, come avviene per l'appunto per l'ambito UMI 2, stabilisce i parametri minimi di **dotazione parcheggi pertinenziali** in funzione delle singole categorie di **destinazioni d'uso** da insediare rimandando alle normative vigenti per le destinazioni non contemplate. Rispetto a questi parametri – non facilmente ascrivibili alle funzioni molteplici

proprie di un Oratorio – si è però ritenuto più opportuno e coerente affinare il calcolo della dotazione necessaria di parcheggi sul fabbisogno reale indotto tenendo conto:

- a) del particolare caso in esame che vede un Ente Ecclesiastico, quindi un Ente Istituzionale non commerciale, come 'soggetto' promotore del *Piano Attuativo di iniziativa privata*;
- b) del 'luogo' straordinario in cui si colloca l'area **ATU 14**, nelle due sotto unità '**UMI 1**' – '**UMI 2**': in pieno *Centro Storico* e in prossimità del *Lungolago* ad interessare dei veri e propri ambiti simbolici della città (*Basilica di San Nicolò e Campanile*);
- c) delle effettive **attività** che si svolgeranno in questo comparto;
- d) della **contemporaneità** di funzionamento delle differenti realtà funzionali insediate, così da valutarne l'effettivo carico indotto di persone;
- e) del livello di servizio del **trasporto pubblico** attualmente presente nell'intorno dell'area.

In particolare:

- con riferimento alle attività di carattere **assistenziale**, si sottolinea che l'utenza, salvo rare eccezioni, è costituita da situazioni di bisogno che evidentemente non richiedono l'impiego di posti auto per la sosta;
- per quel che riguarda le attività di carattere **culturale**, queste sono sostanzialmente riconducibili all'ambito oratoriano allargato;
- in merito alle attività **commerciali**, il solo ed unico riferimento è alla nuova *libreria San Nicolò*;
- in merito alle attività **ludiche e sportive**, il riferimento è legato alla Palestra e ai campi sportivi e di gioco aperti anche come possibilità alle scuole gravitanti nell'intorno;

Per tutte le considerazioni sopra esposte, in riferimento al caso specifico in esame, si ritiene che la dotazione di parcheggi illustrata negli elaborati grafici possa rispondere in maniera efficace alle reali necessità del nuovo Centro Parrocchiale e che, in definitiva, la dotazione dei parcheggi possa essere individuata in via equitativa e **nella misura minima comunque da garantire** secondo quanto prescrive la Legge n. 122 del 1989 e lo stesso P.G.T., in riferimento alle categorie di destinazioni d'uso non contemplate.

Legge n. 122/1989, Art. 2, comma 2: *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.*

Verifica di parcheggio fatta considerando il *volume virtuale* determinato moltiplicando la *superficie lorda di pavimento complessiva di progetto* prevista nell'ambito 'UMI 2' per l'*altezza virtuale* di m. 3.00. Nonostante le considerazioni fatte a premessa del presente paragrafo, nella

*superficie lorda di pavimento* si è ritenuto opportuno includere gli edifici esistenti della *Basilica* e del *Campanile* così da tener conto, nel dato minimo di parcheggio da garantire, anche di coloro che fanno uso dell'auto per assistere alle funzioni religiose e/o a scopo di semplice visita. Sempre secondo l'Art. 10 delle norme NTACM *gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di SU e/o SLP per la quota eccedente il 10% dell'esistente e di demolizione e ricostruzione sono assoggettati al reperimento della dotazione di aree a parcheggio pertinenziale privato*, nella misura pari al 60% della *Superficie Lorda di Pavimento* per gli *esercizi di vicinato (ESV)*. La libreria prevista in prossimità del Sagrato, avendo una superficie di vendita inferiore a 250 mq, è classificabile come *esercizio di vicinato U3.1*. Il dato di parcheggio complessivo garantito con la nuova autorimessa ingloba anche la quota minima di parcheggi da garantire per la specifica destinazione d'uso *libreria (U3.1)*. La **superficie di parcheggio di progetto** è pari a **4.063,70** mq con un numero di posti auto pari a **centocinquanta**.

## **2.6) PERCORSI PEDONALI E AREE VERDI A PRATO O BOSCHIVE IN SOSTITUZIONE DEL 'RECINTO', VALORIZZAZIONE DEGLI ACCESSI ESISTENTI E/O NUOVI**

Per la natura dell'opera e per le attività che verranno insediate poc'anzi elencate, il progetto nel suo insieme si pone esso stesso come una **grande attrezzatura di interesse comune**, un'opera di *urbanizzazione secondaria* a servizio della città. Pur tuttavia, per la realizzazione di quest'opera, sempre nell'ottica di migliorare la qualità dell'ambiente urbano, si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria oggetto di specifica convenzione.

Gli **spazi individuati per il pubblico** sono essenzialmente liberi da costruzioni per favorire un significativo miglioramento della fruizione pedonale della città poichè introducono nuovi marciapiedi / percorsi pedonali alternati a punti di sosta confortevoli – come su via Parini, via Ongania, San Nicolò – attribuendo anche un diverso valore a ciò che sta intorno qualora ci si trovi di fronte a funzioni pubbliche di un certo rilievo come accade lungo via Ongania, in corrispondenza della *Sala Ticozzi*. La via Ongania vede un ampliamento del marciapiede, ad interessare una porzione di area di proprietà e un incremento delle alberature, disposte a filari, volto a formare un vero e proprio bosco con una piazzetta, spazio libero di sosta proprio antistante l'ingresso alla *Sala Ticozzi*. In ragione di ciò, oltre che per migliorare la visibilità agli automobilisti / pedoni che

salendo da via Parini si prestano ad immettersi in via Ongania, viene proposta la *ricollocazione* con demolizione e ricostruzione dell'attuale cabina Enel di Media Tensione di via Parini lungo via Ongania, all'interno dell'area di proprietà della Parrocchia. Tutte le aree esterne sono caratterizzate da presenze arboree che rappresentano un valido e naturale miglioramento della qualità dell'aria oltre che il beneficio dello 'stare' all'esterno, in ragione del fatto che la presenza di persone in questo luogo è legata a tempi spesso predefiniti, dentro e fuori dagli spazi, non estesi all'intero arco della giornata.

La **progettazione delle sistemazioni esterne a verde**, la **scelta dell'essenze** più adatte al clima tenuto conto degli intenti progettuali e lo *schema di impianto* elaborato tiene conto dei nuovi indici definiti dalle norme NTACM dal P.G.T., che fissano una dotazione **arborea** nella misura minima di *un albero ogni 100 mq di superficie di aree scoperte* e una dotazione **arbustiva** nella misura minima di *un gruppo di arbusti ogni 150 mq di superficie di aree scoperte*. Per l'Area di *Trasformazione Urbana 'ATU 14 / UMI 2'* i dati relativi alla dotazione *arborea* e *arbustiva* in previsione sono i seguenti: **121 alberi e 67 arbusti**.

Negli spazi a verde e/o a bosco si è optato per una diversificazione delle essenze al fine di ottenere una maggiore stabilità biologica e una minore incidenza di malattie e parassiti. Gli alberi previsti sono: l'*acero*, la *betulla*, il *ciliego selvatico* e il *ligustro*; essenze arboree in grado di creare condizioni favorevoli per attrarre l'avifauna. Negli impianti a **filari** sono previste come essenze: l'*olmo*, il *bagolaro*, il *tiglio*, il *carpino* e la *quercia*. Mentre, nel caso di alberi '**solitari**', le essenze scelte sono: il *faggio*, il *cipresso* (anche ripetuto a formare dei filari) e la *sophora*. Complessivamente le **aree verdi**, comprensive dei campi esistenti e di nuova previsione, superano il **30%** della **superficie territoriale ST1**. Di seguito si mettono a confronto i dati riguardanti le superfici delle aree verdi in riferimento allo *Stato di fatto* e al *Progetto*:

- aree verdi esistenti: sup. **1.299,64 mq**
- aree verdi in progetto: sup. **5.192,84 mq**

Le **variegate aree funzionali del complesso dell'Oratorio**, per mezzo dell'intervento di riqualificazione urbana, vengono implementate e circoscritte a diversi ambiti, facenti capo ad un particolare edificio recuperato e/o di nuova costruzione al fine di garantire una gestione controllata e protetta dei flussi di persone e mezzi, in entrata e in uscita dall'area. Particolare attenzione viene posta alle connessioni tra le varie aree e strutture al fine di evitare rigide separazioni funzionali, non confacenti ad un *luogo di culto*. Viene introdotto un nuovo percorso ipogeo a dare accesso alla Torre campanaria e il ripristino / completamento di quelli epigei.

Segue una breve descrizione degli **accessi** all'area a partire da quello principale - in posizione pressochè analoga a quello esistente oggi - e a seguire tutti gli altri, dislocati in senso

orario, lungo tutto il perimetro dell'ambito 'UMI 2', così da interessare tutte le vie pubbliche circostanti.

A premessa occorre evidenziare che all'interno del sito **ci si muove esclusivamente a piedi: non è ammesso alcun tipo di veicolo**, fatta eccezione chiaramente per i mezzi di soccorso o legati ad opere di manutenzione. Per *chi si muove a piedi* all'interno del Centro Storico l'accesso al nuovo *Centro di Comunità San Nicolò* si trova affiancato a quello attualmente esistente dell'Oratorio, collocato a sud/ovest in prossimità della Piazzetta antistante il Sagrato. Sullo stesso asse, dalla parte diametralmente opposta, si colloca invece l'accesso per tutti coloro che parcheggiano la propria auto / moto nella autorimessa interrata. I due accessi per chi si muove a piedi e/o in macchina di fatto individuano un percorso pedonale principale tutto interno all'area, protetto rispetto alla viabilità che si sviluppa lungo il perimetro dell'area.

L'**accesso esistente** al luogo di culto risulta confermato come:

- **ingresso protetto** per la *Scuola dell'infanzia* con la precisa intenzione di garantire ai bambini una adeguata sicurezza attraverso un'ampia zona pedonale, distante dalle vie trafficate e ricca di storia, immerso nel verde che mitiga l'impianto della Torre campanaria;
- come **ingresso privilegiato per i mezzi di soccorso** e/o per la manutenzione della Torre campanaria qualora si procedesse con l'allargamento del percorso pedonale esistente in fregio all'attuale Oratorio, fronte area ex Serpentino;
- come altro **accesso pedonale** all'Oratorio idoneo anche per le persone con ridotte capacità motorie, in ragione del salto di quota che si registra tra la Piazzetta antistante il Sagrato e l'area esterna dell'Oratorio, accessibile dalla nuova gradonata di ingresso posta a lato del corpo di fabbrica demolito e ricostruito adibito a *sala incontri e libreria*.

Sempre lungo il percorso posto a sud/ovest dell'area, sullo stesso piano del Sagrato, troviamo l'accesso diretto alla *libreria / Sala incontri* e poco più in là l'accesso al *Centro di aggregazione giovanile e convivenza*.

Come già anticipato precedentemente, lungo la via Parini viene ripristinato l'**accesso** 'monumentale' all'androne comune alla *Cappella* e al *Teatro*. L'accesso carraio attualmente presente sulla via Parini viene ridotto in larghezza per convertirlo ad uso esclusivamente pedonale così da permettere un ingresso diretto e protetto alle aree esterne di gioco e sportive, autonomo rispetto l'area dell'Oratorio. Sempre lungo la via Parini, il corpo di nuova costruzione dell'Oratorio, costruito in parte prossimo al Teatro, si arretra di cinque metri rispetto il confine di proprietà a segnare un ulteriore accesso di servizio all'Oratorio.

L'angolo tra la via *Ongania* e via *San Nicolò*, segnato dalla presenza del verde trova la presenza di diversi **accessi**:

- l'accesso carraio, in entrata e uscita, per il parcheggio di pertinenza interrato, sviluppato su due livelli;
- l'accesso pedonale allo spazio aperto esterno dei campi di gioco e sportivi con i due *capannoni ex Faini* recuperati ad uso *spogliatoi e servizi*;
- e la rampa pedonale esterna di accesso all'edificio *Paolo VI*, recuperato come *casa della Carità*. Percorrendo sempre la via San Nicolò troviamo poi la gradinata aperta esterna che porta al piano terreno della *Casa della carità* e proseguendo lungo il fronte due accessi diretti allo stesso edificio.

Proseguendo ancora lungo la via San Nicolò troviamo l'accesso attuale alla *Scuola dell'infanzia* e l'accesso diretto al Sagrato della Basilica.

A chiudere il percorso lungo il perimetro dell'area c'è il Sagrato con l'accesso principale e gli accessi secondari alla *Basilica di San Nicolò*.

## **2.7) RETI TECNOLOGICHE E RICADUTE SULLA MOBILITA' GENERALE**

Come risulta dagli elaborati grafici allegati, l'area UMI 2 oggetto di intervento si trova in una porzione di città completamente urbanizzata, servita da pubblica fognatura per lo smaltimento delle acque reflue, dalla rete acquedottistica per l'adduzione dell'acqua potabile, dalla rete di distribuzione del gas metano ed energia elettrica oltre che dalla rete telefonica. In questa fase, stante l'intenzione progettuale di voler realizzare dei sistemi di produzione di energia senza l'impiego di combustibili fossili, si ritiene che non ci sia la necessità di implementare l'attuale dotazione in quanto si prevede che, per la nuova edificazione, non vi saranno ulteriori allacciamenti alla rete di distribuzione del gas metano, anche se ci si riserva in fase esecutiva di valutare l'opportunità di farne ricorso.

Relativamente all'**impianto di smaltimento delle acque reflue**, si è determinato il carico in funzione delle singole destinazioni d'uso principali/ammesse in progetto. Per i dettagli si rimanda alla tavola 16 del P.U.A.

Relativamente all'**impianto raccolta e smaltimento delle acque meteoriche**, si è potuto riscontrare che l'area è servita su tutti i lati edificati dalle linee della rete pubblica. Il carico indotto dal progetto per lo smaltimento delle acque meteoriche è stimato in complessivi 342 l/s; per ulteriori dettagli si rimanda sempre alla tavola 16 del P.U.A. Al fine di ridurre il consumo idrico di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto e destinata sempre più al consumo umano, verranno realizzate una serie di vasche di raccolta delle acque meteoriche per il loro riutilizzo per usi civili non potabili quali per l'allontanamento dei reflui nei servizi igienici, dotati per l'occasione di una rete duale e per l'irrigazione degli spazi a verde e/o boschivi. La parte di acque meteoriche eccedenti verrà smaltita attraverso un'opportuna vasca di laminazione e idonei pozzi disperdenti localizzati

all'interno della stessa area oggetto di intervento con scarico finale della quantità prevista nella condotta comunale esistente all'interno del comparto.

Per quel che riguarda la **rete di adduzione dell'energia elettrica** il Piano prevede la ricollocazione della cabina esistente Enel di Media Tensione, al fine di inserirla armonicamente nella rete di nuovi percorsi pedonali previsti lungo il perimetro dell'area. Dalla posizione attuale lungo via Parini, il nuovo volume tecnico della cabina, opportunamente ridimensionato, viene ricollocato su via Ongania, a lato dei capannoni ex *Faini* recuperati.

Le valutazioni in merito alle ricadute, agli effetti – degli interventi previsti dal Piano Attuativo – sulla **mobilità** richiedono delle valutazioni separate circa i differenti gruppi di persone che saranno interessate dal nuovo intervento di riqualificazione urbana. Premessa importante a questo discorso è che il **bacino di utenza** del nuovo complesso è:

- in gran parte costituito dalle **famiglie residenti in città**;
- in seconda misura, l'attrattiva è rivolta ad altre **realità associative ed oratoriane**, collegate all'attività Parrocchiale;
- una terza fascia di popolazione, accolta dal nuovo intervento mediante opportune *residenze protette e centri per il disagio adulto* (S2.1), presenta **gravi problematiche sociali** legate alla povertà e non solo;
- la *Sala incontri* con annessa *libreria* vuole rivolgersi ad una ulteriore fascia di popolazione legata a culture diverse e/o a religioni diverse al fine di promuovere un dialogo multietnico e interreligioso fra persone o gruppi di persone appartenenti a differenti tradizioni civili e religiose;
- Vi è poi, per finire, l'affluenza di persone generata dalla nuova componente funzionale **sportiva** del *Centro di Comunità San Nicolò*, richiamata da una parte dalla Palestra e dall'altra dai nuovi campi sportivi aperti ove si potranno svolgere, implementandone le attuali, attività a livello amatoriale ed agonistico.

Per quanto riguarda le **ricadute dei nuovi servizi** insediati sul sistema **mobilità pedonale**, l'incremento dei flussi in entrata e uscita dall'area '**ATU 14 / UMI 2**', come più volte sottolineato, costituisce un fattore **atteso e sperato**, visti i percorsi pedonali previsti internamente e lungo i limiti del comparto a garanzia di una maggiore permeabilità del luogo e degli edifici pubblici circostanti.

In merito alla **mobilità privata su gomma**, la nuova struttura porterà un incremento dei flussi marginale, poichè le nuove funzioni introdotte quali la *Casa della carità*, la *Palestra* e le *strutture sportive* scoperte non comportano carichi di persone particolarmente gravosi e continuativi. Anche in considerazione di questo fattore, l'accesso veicolare all'area '**UMI 2**' risulta

collocato sulla via Ongania, a conferma di quello già esistente, reso più agevole rispetto all'altro accesso esistente, posto lungo la via Parini. Quest'ultimo viene quindi ad essere eliminato nella sua conformazione attuale per essere sostituito con altro percorso pedonale. Ciò in considerazione anche del fatto che l'accesso carraio da via Ongania rende sensibilmente più gestibili i flussi in entrata e uscita generati dalla nuova configurazione dell'area in oggetto.

Per quel che riguarda la **mobilità pubblica su gomma**, considerato il tipo di utenza, si esclude che il nuovo *Centro di Comunità* con i nuovi servizi insediati possa generare momenti di criticità. Esso risulta facilmente collegabile a tutti i principali servizi e reti già presenti lungo la viabilità Comunale. Per lo stesso motivo, si esclude che vi possano essere criticità indotte al sistema di comunicazione ferroviario.

## **2.8) INDICAZIONI DI MASSIMA SUI MATERIALI CHE SI INTENDONO IMPIEGARE E SUGLI ASPETTI COSTRUTTIVI E IMPIANTISTICI**

La realizzazione del *Centro di Comunità San Nicolò*, suddivisa in vari *lotti di intervento* come vedremo in seguito, prevede:

- il recupero attraverso interventi mirati per lo più di *manutenzione straordinaria e/o risanamento conservativo* al fine di adeguare gli edifici sottoposti a tutela alle varie normative vigenti;
- la ricollocazione/ristrutturazione *di edifici di scarso interesse storico – architettonico anche con demolizione e ricostruzione* in riferimento all'Oratorio esistente;
- la *demolizione* delle superfetazioni e/o di volumi tecnici;
- e la *nuova costruzione*.

La realizzazione dell'insieme di interventi previsti pur comprendendo un movimento del terreno su cui insistono gli attuali fabbricati, rispetta la conformazione del terreno riprendendone le attuali quote e attestandosi volumetricamente nei confronti degli edifici immediatamente prossimi in modo coerente e discreto. Dal punto di vista **tipologico**, l'intervento di nuova costruzione si definisce singolarmente, evidenziando un insieme di elementi volumetrici composti che riassumono il **dato dimensionale proprio del luogo**, esemplificato nella esistente cortina edilizia presente sulla pubblica via (via Parini) dove ad emergere sono proprio i *fatti urbani permanenti* grazie ad un controllo rigoroso di "ciò che resta" dopo le trasformazioni avvenute e/o che il Piano intende promuovere.

Nello schema insediativo risultano manifestati gli intenti progettuali a tener conto dei temi più generali sempre presenti nell'operare in Centro Storico, quali: lo studio tipologico, l'opportuno

inserimento ambientale del 'nuovo' rispetto all'"antico", a tutela del Centro Storico nel suo insieme, indagato nel rapporto dialettico sempre presente tra 'fatti primari' e 'tessuto connettivo' con una attenzione particolare rivolta da una parte ad aspetti più attinenti alla funzione principale che un *luogo di culto* deve in ogni caso avere e dall'altra ad aspetti attinenti alla costruzione quali la sicurezza, la *funzionalità*, la *durabilità* e *sostenibilità* dei materiali impiegati. Tutto ciò già nella fase del **Piano Attuativo** così da orientare fin da subito le congetture progettuali lungo percorsi logici, **simmetrici ai processi di conoscenza critica**, riducendo gli imprevisti e dando al contempo modo all'immaginazione di esprimersi liberamente in presenza della **ragione**, cioè con il massimo di controllo e di rigore.

Segue un breve cenno ai **materiali da costruzione** che si intendono adottare per il nuovo Oratorio a titolo puramente indicativo. Il *calcestruzzo* è il principale materiale impiegato per la nuova costruzione. Utilizzato per l'elevazione delle murature è anche il materiale delle coperture e delle pavimentazioni. L'*acciaio* trova un impiego nelle strutture orizzontali che si alternano al calcestruzzo. Il *vetro* e il *legno* caratterizzano i serramenti che si intercalano alle superfici opache delle murature.

*Principalmente chiuse le pareti esterne, sviluppano in altezza l'opportunità di accogliere all'interno, con varie modulazioni, la luminosità del giorno, così da far percepire dentro l'involucro, lungo le superfici che definiscono gli stessi spazi, questo universale movimento della luce. Il colore chiaro del cemento funge da catalizzatore dei raggi solari, mostra nettamente lo scarto delle ombre che le lisce superfici del materiale evidenziano e valorizzano. Un movimento determinato dal rapporto luce-ombra che diventa maggiore percezione del volume, chiarezza e comprensione dello spazio e tutto questo come espressione di un canto che si eleva alto a Dio. Vuole raccontare della speranza certa di felicità, della bellezza e della verità che il nostro cuore desidera.*

Altro cenno merita lo **sfruttamento delle energie rinnovabili** come l'apporto energetico gratuito proveniente dal sole, la ventilazione naturale degli ambienti così come anche l'isolamento termico ed acustico dell'involucro da garantire negli edifici esistenti e di nuova costruzione al fine di ridimensionare il fabbisogno energetico complessivo, diminuendo gli apporti energetici richiesti agli impianti per il mantenimento delle condizioni di comfort all'interno degli edifici oggetto di intervento. A sfruttamento dell'apporto energetico gratuito del sole, si prevede l'uso di tecnologie quali l'impianto solare *fotovoltaico* per lo più concentrato sul lato sud della copertura dello spazio

centrale dell'Oratorio, legato alla *accoglienza*, da abbinare alla *geotermia* oltre che ai sistemi di riscaldamento cosiddetti a 'bassa temperatura'.

### 3) **FATTIBILITA' GENERALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2'**

Delineato da una parte il *quadro conoscitivo* e dall'altra gli *obiettivi* degli interventi oggetto del *Piano Attuativo di iniziativa privata* in esame – P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2, Area San Nicolò / Faini' – entriamo ora nel merito della **fattibilità** generale del Piano in relazione agli aspetti *geologici*, *archeologici* ed a tutti gli aspetti di *vincolo* di varia natura legati agli immobili e/o alle aree, al tipo di interventi da eseguirsi sugli stessi, così da orientare i successivi approfondimenti e la successiva attività di progettazione, definitiva ed esecutiva, di ciascun ambito individuato dal P.U.A.

#### 3.1) **CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' IN RIFERIMENTO ALLA INDAGINE GEOGNOSTICA E GEOTECNICA**

L'intero comparto, nelle tavole del P.G.T. relative ai *vincoli geologici*, ricade nelle *aree di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta da opere di difesa (Cn)* mentre dal punto di vista *idrogeologico* rientra nella **classe di fattibilità geologica '2'** corrispondente a *Fattibilità con modeste limitazioni*. L'utilizzo a scopi edificatori o la modifica della destinazione d'uso delle *zone di conoide* è comunque subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine, al fine di acquisire una maggiore conoscenza geologica-tecnica dell'area e del suo intorno prima della progettazione dei singoli interventi. In ordine alla valutazione della compatibilità **geologica-tecnica**, dalla relazione geognostica e geotecnica allegata al Piano – a cura del geologo Massimo Riva con la collaborazione del geologo Paolo Natale Mantica – è emerso che non vi sono elementi ostativi legati alle caratteristiche del sottosuolo che possano impedire e/o limitare la fattibilità di quanto proposto.

#### 3.2) **CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO ARCHEOLOGICO**

L'intero comparto 'ATU 14 / UMI 2' viene fatto rientrare nell'ambito delle *aree di salvaguardia del rischio archeologico*. (*Carta archeologica della provincia di Lecco, 2009.*) Proprio in riferimento alla **valutazione di impatto archeologico**, vista anche la rilevanza storica dell'area oggetto di intervento, è stata effettuata una campagna di sondaggi esplorativi – documentata dalla relazione allegata del dott. Paolo Corti – volta a verificare preliminarmente la presenza di strutture antiche e/o di elementi di qualche interesse nel sottosuolo. Ciò allo scopo di conciliare fin dalle prime fasi le esigenze di tutela del patrimonio storico con le esigenze operative legate alla costruzione dei nuovi corpi di fabbrica dell'Oratorio oltre che dell'autorimessa interrata; interventi che comporteranno necessariamente ed evidentemente dei lavori di scavo, specie nell'area ex Faini. Dai *saggi archeologici* effettuati è emerso che non vi sono problematiche di sorta alla realizzazione del progetto così come delineato nel Piano Attuativo in esame.

**3.3) CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' RISPETTO AI VINCOLI DIRETTI, INDIRETTI / DI COMPLETAMENTO PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E IN RIFERIMENTO ALLE CATEGORIE M1 – M2 – M3 – M4 – M5 INDIVIDUATE DAL P.G.T., NELLA TAVOLA PRM, RIGUARDANTE LE MODALITA' APPLICATIVE PER GLI EDIFICI IN AMBITI STORICI E VINCOLATI**

Per quanto riguarda i **vincoli di tutela** individuati dalle Soprintendenze e fatti propri dal nuovo *Piano di Governo del Territorio* (P.G.T.), il *Piano Attuativo* ATU 14 / UMI 2 è stato impostato per rispettare tutte le limitazioni presenti sull'area e sugli immobili che ivi insistono, e perciò si può affermare che anche per questo aspetto sussista una conformità di massima, rimandando comunque ad una ulteriore valutazione da parte degli stessi enti preposti per la verifica di conformità degli aspetti a carattere più di dettaglio. Entrando più nel particolare, i **Beni Culturali** presenti nel comparto 'ATU 14 / UMI 2' e sottoposti a tutela secondo l'Art. 10 del D.Lgs 42/04 sono:

- la **Chiesa Parrocchiale San Nicolò** – classificata come **BC 07** nella tavola DP18 del *Piano di Governo del Territorio* – a comprendere più precisamente la *Basilica San Nicolò*, il *Campanile* e il *Sagrato* in via San Nicolò n. 1. In tale classificazione vengono fatti rientrare gli immobili/le aree esterne in prossimità degli stessi elementi primari tutelati;
- **l'Area ex Faini**, classificata come **BC 26**, a comprendere il *Teatro* e una porzione di *capannone* ex Faini, rispettivamente in via Parini e via Ongania;

La rimanente parte dell'area 'UMI 2', al netto dei Beni Culturali sopracitati e identificata con la sigla **AR 06**, risulta vincolata come **area di rispetto ai fini della salvaguardia dell'integrità degli immobili/Beni Culturali e delle loro condizioni di prospettiva, luce, cornice ambientale e decoro**, ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs n.490/1999.

La **Basilica di San Nicolò**, massimo monumento religioso della città di Lecco, il **Campanile** sorto sulla base di un bastione medievale e il **Sagrato non sono oggetto di intervento** fatto salva la possibilità di garantire, con minimi interventi, un nuovo accesso ipogeo alla stessa Torre campanaria così come anche un 'allargamento' del Sagrato; quest'ultimo ottenuto con semplice traslazione della recinzione e del cancello a comprendere l'attuale ingresso all'Oratorio come indicato negli elaborati grafici allegati. Si rimanda alla tavola n. 09 del P.U.A.

Nel comparto '**ATU 14**', proprio in riferimento al monumento religioso viene identificata, con la sigla **AR 05**, un'**area di rispetto della Basilica San Nicolò** ad interessare aree esterne al perimetro dell'UMI 2, interne comunque al comparto ATU 14, in quanto ricadenti nell'area pubblica

'UMI 1' (ex Serpentino), come accade per lo stesso *Sagrato* della Basilica identificato nel P.G.T. con la sigla BC 07.

Il **capannone** sottoposto a tutela, posto nell'angolo dell'area formato dalle vie Ongania e Parini e caratterizzato da un tipo di copertura a shed con struttura portante mista in legno e calcestruzzo armato, viene mantenuto a testimonianza dell'attività produttiva svolta nell'intera area dalla Fabbrica Faini. La *Basilica*, la *Torre campanaria* e la *porzione di capannone* sottoposto a tutela rientrano tutti nella **categoria di edifici 'M1'** nella tavola **PRM** *Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati* a comprendere gli edifici di rilevanza storico – architettonica ambientale assoggettati a vincolo diretto da parte della Soprintendenza ai BB.AA. Per il **capannone** da recuperare viene proposto un intervento di *restauro e di risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso* coerente con gli elementi tipologici e strutturali del corpo di fabbrica edilizio.

Per quanto concerne le porzioni dei **capannoni esistenti** sull'area ex *Faini* non sottoposti alla tutela, con il Piano Attuativo, si intende procedere con la loro pressochè **demolizione** in coerenza con la **categoria M5** assegnata nella tavola **PRM** del P.G.T. Tale categoria comprende gli *edifici non rilevanti ai fini della salvaguardia storico ambientale* per i quali sono consentiti anche *interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma*, nel rispetto, in riferimento all'*Ambito di Trasformazione Urbana 'ATU 14 – UMI 2'*, del dato limite di **superficie utile (SU) preassegnata**. Intervento di demolizione da attuare comunque mediante preventiva *comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici e per il Paesaggio*. Una esigua parte dei capannoni da demolire sarà recuperata per la **ricollocazione**, con intervento di *demolizione e ricostruzione*, della Cabina Enel di Media Tensione da via Parini a via Ongania nel rispetto del dato limite di altezza misurata in gronda pari a **13,50 metri**, fissato dalla *Soprintendenza regionale per i Beni e le Attività culturali della Lombardia*, ridotta a **7,50 metri** per una fascia di area di **30 metri** lungo la via Ongania. Sia la Cabina Enel di Media Tensione esistente su via Parini e ricollocata su via Ongania che la Palestra di nuova edificazione rispettano i suddetti limiti di altezza misurata in gronda fissati dalle Soprintendenze. A questo proposito, si ricordano anche i due vincoli **urbanistici** del P.G.T., riportati nella scheda relativa all'ATU 14, per gli spazi aperti o edificati di progetto e per le altezze degli edifici nell'ambito UMI 2. Le quote altimetriche degli spazi aperti o edificati di progetto **non sono superiori alla quota del Sagrato della Basilica**, qualora in prossimità. Mentre come *altezza massima degli edifici* vale quella *esistente*, chiaramente non relativa alla *Basilica e al Campanile*. Tali prescrizioni risultano verificate dal momento che gli edifici

di nuova realizzazione **non superano in nessun caso l'altezza dell'edificio più alto esistente** individuato nel corpo di fabbrica esistente denominato *Paolo VI*.

Il piccolo **Teatro**, di pertinenza della Parrocchia, databile all'inizio del secolo Novecento (1903 circa), successivamente ampliato e rimaneggiato dall'ingegnere Amigoni – e più recentemente da un intervento dell'architetto Bruno Bianchi – è soggetto ad un intervento di solo *restauro e risanamento conservativo*, in coerenza con la **categoria M1** assegnata nella tavola **PRM** del P.G.T.

Per la **Cappella**, rientrante nella **categoria M2** – secondo la tavola **PRM** di P.G.T. – degli *edifici di rilevanza storico / architettonica ambientale*, si propone sempre un intervento di *restauro e risanamento conservativo*, secondo la dizione data dall'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Il piccolo **fabbricato esistente** all'angolo dell'area ex serpentino – via Parini rientra invece nella **categoria M3** – secondo la tavola **PRM** di P.G.T. – degli *edifici di rilevanza ambientale anche trasformati ma coerenti con il contesto*, per i quali è ammesso il cambio d'uso purchè risulti coerente con gli elementi tipologici e strutturali del corpo edilizio. Anche per tale corpo di fabbrica è previsto un intervento di *restauro e risanamento conservativo* nel rispetto delle indicazioni assegnate alla categoria.

Per il **fabbricato esistente in fregio alla via San Nicolò (Centro Paolo VI)**, ricadente all'interno dell'*area di rispetto AR 06* vincolata dal punto di vista degli interventi da eseguirsi sugli immobili, è previsto un intervento di *ristrutturazione edilizia* nonché di adeguamento normativo nel rispetto delle altezze esistenti al fine di renderlo disponibile per il cambio di destinazione d'uso previsto: *residenze protette e centri per il disagio adulto*. Il tipo di intervento previsto è coerente con quanto indicato nella tavola **PRM** di P.G.T., visto che al **Centro Paolo VI** viene assegnata la **categoria M5** degli *edifici non rilevanti ai fini della salvaguardia storico – ambientale*.

Per il **corpo di fabbrica esistente dell'attuale Oratorio** – dato il modesto interesse dal punto di vista storico / architettonico e il considerevole impatto determinato dalle dimensioni del corpo in riferimento alla adiacente Basilica / Campanile, associato ad una situazione di dissesto statico – viene proposta la *ristrutturazione/ricollocazione con demolizione e ricostruzione dello stesso edificio* nella medesima area, **con sagoma e altezza modificate e rese assai contenute**, di minore impatto con i monumenti/tessuti circostanti. Proposta quest'ultima che usufruisce di una possibilità di intervento già contemplata nella scheda tecnica di P.G.T. relativa all'ATU 14 / UMI 2, quando si dice che l'intervento dovrà prevedere la *ristrutturazione/ricollocazione anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente all'interno dell'area finalizzata ad un riuso dello stesso a destinazioni ricettive, ricreative, commerciali*. Concetto che viene ribadito anche con la

**categoria M5** – assegnata nella tavola **PRM** sempre di P.G.T. – corrispondente per l'appunto ad *edifici non rilevanti ai fini della salvaguardia storico – ambientale.*

Il **corpo di fabbrica esistente della Portineria ex Faini** su via Parini, rientrando nella **categoria M4** degli *edifici di non particolare rilevanza storico – architettonica ma coerenti con il contesto* (Tavola PRM) si presenta attualmente parzialmente crollato e/o demolito. Per tale fabbricato si prevede la completa demolizione.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di nuova costruzione** – quest'ultimi concentrati per lo più proprio nell'*area di rispetto* dei Beni Culturali *Chiesa Parrocchiale San Nicolò e Area ex Faini* – a nostro avviso salvaguardano l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni del D.Lgs n. 490/1999 e del più recente *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* D.lgs n. 42/2004, senza danneggiare la prospettiva o la luce o alterare le condizioni di ambiente e di decoro.

In altri termini:

- gli interventi di sola **manutenzione ordinaria e/o restauro e risanamento conservativo** previsti per gli edifici di pregio presenti nell'ambito storico e vincolato *UMI 2* che vedono assegnata la **categoria M1, M2 o M3**;
- gli interventi di **ristutturazione edilizia**, con o meno il mantenimento della sagoma, per le **categorie** di edifici **M4 e M5**;
- e gli interventi di **nuova costruzione**, a carattere puntuale e con dimensioni contenute in elevazione;

**accolgono favorevolmente le indicazioni normative e prescrittive** delle diverse *Soprintendenze* e del *Piano di Governo del Territorio*.

Il nuovo *Piano di Governo del Territorio*, così come il *Piano Regolatore Generale* che lo ha preceduto, da tempo auspicano la valorizzazione dell'*Ambito di Trasformazione Urbana ATU 14*, ritenendolo assai strategico per la città in ragione della centralità dell'area e dell'importanza storico-architettonica dei monumenti permanenti ivi presenti, facendo intuire al contempo già nella stessa definizione data al comparto, la ineludibile necessità della trasformazione a salvaguardia della identità storica. L'insieme di queste aspettative sono state riassunte nel *Piano Attuativo* per mezzo di elaborati grafici specifici a chiarimento di tutti i temi coinvolti.

### **3.4) CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' RISPETTO AI VINCOLI URBANISTICI**

Nell'ambito 'UMI 2' vi è un **vincolo di rispetto cimiteriale** (DP 21/12/1960) con vincolo di inedificabilità assoluta ad interessare una porzione di area posta all'incrocio tra le vie Parini ed Ongania e che si estende su parte degli edifici industriali ancora esistenti da mantenere e/o demolire. Come già ricordato in precedenza l'area nel versante nord – est è occupata dall'insediamento produttivo ex Faini dismesso e degradato. Dagli elaborati del *Piano di Governo del Territorio* si evince che la *fascia di rispetto cimiteriale* tiene conto del limite dei **50 metri** dal muro di cinta del complesso cimiteriale esistente in funzione non di un possibile ampliamento del cimitero monumentale, non contemplato dall'attuale P.G.T., quanto piuttosto in riferimento alle condizioni del costruito al contorno essendo pressochè inglobato all'interno del centro storico.

Rispetto alla triplice finalità cui il **vincolo cimiteriale** assolve in generale, ovvero:

- assicurare una cintura sanitaria attorno a luoghi per loro natura insalubri;
- salvaguardare la sacralità che connota i luoghi destinati alla sepoltura;
- e mantenere un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale,

e tenuto conto degli aspetti più specifici del caso in esame quale la presenza della via Parini che non interrompe la continuità del *vincolo di rispetto cimiteriale*, appare del tutto evidente l'impossibilità del Cimitero di essere ampliato verso l'area di intervento per la presenza della strada pubblica di livello comunale oltre che per la presenza, in trincea, del tracciato ferroviario. In ogni caso, proprio in ragione di tale vincolo, vengono delineati a nord dell'area il limite della nuova edificazione entro e fuori terra, così come anche il tipo di interventi da effettuare sugli immobili ricadenti in tale fascia di rispetto. Da sottolineare, **all'interno della medesima fascia di rispetto cimiteriale**, la ricollocazione e il ridimensionamento e della cabina Enel di Media Tensione esistente su via Parini, in posizione ritenuta più opportuna su via Ongania anche al fine di mitigarne l'aspetto sfruttando il fatto che, in quanto parte integrante della rete di distribuzione della energia elettrica, costituisce essa stessa una *opera di urbanizzazione*. Il servizio di distribuzione dell'energia elettrica è altresì servizio pubblico e quindi gli impianti necessari – ivi comprese le cabine di trasformazione per l'appunto – costituiscono infrastrutture complementari al servizio della zona omogenea del territorio in esame.

Il *Piano Attuativo* elaborato e qui proposto risulta in linea con i contenuti del **Piano di Governo del territorio** vigente e con i dettami posti dai vincoli urbanistici apposti sull'area. Ma, al contempo, il progetto si fa carico di recepire le esigenze espresse dalla Comunità locale che hanno risvolti di carattere territoriale ed extra-territoriale, dovuti e conseguenti alla presenza della Parrocchia e delle realtà assistenziali ad essa connesse.

Come già esaminato in precedenza, l'intero comparto ricade nell'**Ambito Strategico AS1** dell'elaborato SDAS del Documento di Piano. A questo riguardo, gli interventi proposti:

- **mirano a salvaguardare i caratteri compositivi storici** e le coerenze cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il comparto;
- **tutelano e valorizzano il sistema della fruizione pubblica** costituito dalla rete della percorribilità, dagli spazi aperti lacuali e dai punti panoramici, quest'ultimi potenziati per mezzo proprio delle opere di **ristrutturazione/ricollocazione** dell'attuale corpo di fabbrica dell'Oratorio e della cabina Enel di Media Tensione su via Parini, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi volumi all'interno di un ambito urbano assai delicato così come alla omogeneità degli elementi di finitura;
- **potenziano gli spazi di sosta carraia** in posizione interrata e a debita distanza rispetto ai monumenti da salvaguardare al fine di non coinvolgere un ambito di interesse storico-architettonico comunque afferente con il Lungolago, di cui la prossimità visiva risulta fortemente condizionata dalla presenza del Palazzo ex Nava detto "Sunzin", ora Condominio "Belle vue au lac", classificato come Bene Culturale BC 24 nella tavola di Piano DP 13;
- **prevedono opere di mitigazione ambientale** per i manufatti infrastrutturali o di altri elementi di degrado paesaggistico non diversamente collocabili.

Gli **indici e parametri urbanistici ed edilizi** fissati per l'**ambito di trasformazione urbana 'ATU 14 / UMI 2'** risultano rispettati così come anche la **dotazione arborea e arbustiva**. Riguardo questo punto valgono le considerazioni fatte in precedenza. Si rimanda in ogni caso alle tavole del P.U.A. per ulteriori dettagli.

Dal punto di vista **funzionale**, gli interventi proposti confermano o prevedono *mutamenti di destinazione d'uso* conformi alle previsioni urbanistiche comunali. Più precisamente contemplano l'inserimento di funzioni "di interesse comune" legate ad attività civili e religiose che in quanto **principali e/o ammesse** – secondo l'elenco riportato nella stessa scheda tecnica relativa all'**Ambito di Trasformazione Urbana 'ATU 14 / UMI 2** – non necessitano di deroga alcuna alle normative/strumenti vigenti.

Il comparto '**ATU 14 / UMI 2**' viene a trovarsi all'interno del *Centro Storico Lecchese*, di una fascia urbana compresa e 'stretta' tra il tracciato ferroviario e il lago. Il **tracciato ferroviario** determina una esigua **fascia di rispetto ferroviario** all'interno dell'area UMI 2 oggetto di analisi. Nel suo sviluppo, il tracciato ferroviario passa dalla *sezione a raso* alla *sezione in trincea*, già a partire dalla Stazione; in prossimità dell'incrocio tra via Parini e Via Ongania la linea ferrata si mantiene sotto la strada per poi pian piano riportarsi a raso, una volta oltrepassato il Cimitero monumentale.

In ambito urbano, gli **impatti** generati dal passaggio dei convogli su linee ferrate sono strettamente legati a quattro aspetti distinti: il **rumore**, le **vibrazioni**, l'**impatto visivo** e la **frattura** del territorio urbanizzato.

**L'andamento plano-altimetrico e la sezione del tracciato ferroviario esistente** riteniamo che rappresenti un importante elemento di mitigazione nei confronti dell'**impatto acustico** complessivo. L'**impatto vibrazionale** ci si riserva di valutarlo in fase di rilascio dei permessi di costruire.

L'**impatto visivo** del tracciato ferroviario dal comparto oggetto di intervento non risulta percepibile.

Le linee ferrate non risultano percepibili neanche come **frattura** – come limite di separazione degli ambiti urbani che attraversano – dal momento che le vie pubbliche in fregio all'area 'UMI 2', in direzione nord-est/sud-ovest, non trovano alcuna soluzione di continuità quando incrociano la ferrovia, garantendone di fatto una totale permeabilità con l'intorno.

Per il *vincolo di rispetto ferroviario* si fa riferimento al DPR n. 753/1980 che all'Art 49 recita: *Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. [...].* La fascia di rispetto ferroviario, nello specifico, va a lambire una piccola porzione dei capannoni da recuperare ad uso spogliatoi (con un intervento di sola manutenzione straordinaria) così come anche l'area esterna in prossimità dell'angolo determinato dalla via Parini e Ongania. A livello del **Piano Attuativo** vengono posti in essere dei primi *interventi di mitigazione acustica*, a miglioramento della situazione esistente, attraverso le stesse costruzioni di nuova realizzazione e opportuni movimenti di terra, liberi o dotati di piante arboree e/o arbustive.

Il comparto '**ATU 14 / UMI 2**' ricade infine all'interno di una **fascia di attenzione** (rispetto) di antenne per radio/televisione e telefonia mobile. Tale area vede la presenza esistenti da demolire o recuperare e/o di spazi di nuova realizzazione non destinati a permanenza prolungata di persone.

L'ambito oggetto di intervento come ricordato precedentemente è completamente urbanizzato in quanto servito da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas ed energia elettrica per lo più concentrate in Via Parini e via Ongania.

- Lungo via Parini insiste un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETI HOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto / sicurezza pari a due metri (2m) per parte della condotta.

- Lungo le vie Nava, Parini, Ongania e San Nicolò è presente una linea MT cavo interrato con relativa fascia di rispetto (Distanza di prima approssimazione).

Nell'esecuzione dei lavori saranno rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 e DM 29/05/2008.

### **3.5) ESAME PAESISTICO IN RIFERIMENTO AL PIANO ATTUATIVO P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2', CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

La *classe di sensibilità paesaggistica* definita dal P.G.T. per il comparto in esame è la '**V**', corrispondente ad una *sensibilità molto elevata* e l'intero comparto UMI 2 rientra nelle **aree tutelate per legge** di interesse paesaggistico secondo l'Art. 142 del D.lgs n. 42/2004, lettera b: *i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.*

A premessa preme evidenziare come la funzione programmatica propria del Piano Attuativo qui descritto, anche di dettaglio visto l'inserimento di tutte le piante delle singole costruzioni, è prettamente rivolta all'ordinato sviluppo del complesso dell'Oratorio, tenuto conto dei parametri edificatori **preassegnati** all'*Ambito di Trasformazione Urbana* ('ATU') in esame. Al contrario, la funzione propria della tutela dei valori paesaggistici è, invece, rivolta per definizione a preservare l'esistente, una volta che dell'esistente sia riconosciuta la portata espressiva di quei valori. Essa ha perciò, in linea con il significato dell'espressione "tutela", funzione eminentemente conservativa e di salvaguardia del bene culturale stimato meritevole di essere preservato. Quanto all'oggetto della valutazione, nel primo caso – cioè, nel contesto del Piano Attuativo – è la compatibilità dell'espansione programmata con i tutelati valori paesaggistici espressi dal territorio preso in considerazione, e dunque riguarda ciò che del Piano Attuativo è l'oggetto essenziale: opere di urbanizzazione. Nel secondo caso – cioè, riguardo ai singoli manufatti – è, invece, la

coerenza del concreto intervento edilizio o urbanistico con il pregio riconosciuto all'area destinata ad accoglierlo e con le eccellenze che vi insistono, e la valutazione è volta ad evitare, a norma dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, che sopravvengano alterazioni inaccettabili del valore paesaggistico protetto. Diversamente si cancellerebbe, in contrasto con la legge – la quale vuole che sia valutato e legittimato ogni singolo intervento – la necessità dell'autonoma autorizzazione per ogni singola edificazione. Proprio a tal fine – constatato che si tratta di valutazioni con procedimenti, oggetti e finalità diverse – in coerenza con quanto delineato *Piano Attuativo*, si specificheranno, in riferimento ai singoli interventi e con gli strumenti operativi ritenuti più opportuni, i materiali, le caratteristiche costruttive, le dimensioni e l'ubicazione al fine di valutarne la compatibilità con il vincolo di tutela degli immobili e/o aree di rispetto. Tutto ciò per ribadire che la valutazione dell'intervento dal punto di vista dell'impatto paesaggistico – ambientale, in questo caso, ha per oggetto non tanto i singoli interventi quanto piuttosto la *pianificazione attuativa* dello strumento urbanistico generale P.G.T.

Dal punto di vista della **tutela paesaggistica**, vi è da notare che nel *Piano di Governo del Territorio* l'intero comparto '**ATU 14 / UMI 2**' ricade:

- a livello di normativa nazionale, nella *Fascia di rispetto dei territori contermini ai laghi* secondo l'Art. 142 D.lgs n. 42/2004, lettera 'b';
- a livello di normativa regionale nell'*Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici* secondo l'Art. 19, comma 5-6 Norme PPR (*Piano Paesaggistico Regionale*);

La porzione di area all'angolo ex serpentino / via Parini ricade anche nella *fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua*; area tutelata per legge secondo l'Art. 142, lettera 'c' del D.lgs n. 42/2004 per la presenza del **Gerenzone**, uno dei tre torrenti principali che attraversano la città di Lecco.

Proprio in riferimento a questi aspetti di natura paesaggistica, in ragione del fatto di trovarsi di fronte a immobili/aree di rispetto vincolate secondo il D.lgs n. 42/2004, preme evidenziare la particolare attenzione che verrà posta alla *preservazione delle coerenze, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono* il sistema dei territori contermini ai laghi *evitando di introdurre elementi dissonanti e salvaguardando i caratteri compositivi tanto delle architetture quanto dei giardini* e ponendo particolare *attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente*. In risposta a tali punti preme sottolineare:

- come la *Basilica di San Nicolò*, il *Campanile* e il *Sagrato* non saranno oggetto di intervento;
- come gli interventi proposti per gli altri edifici sottoposti a tutela presenti nell'area siano orientati per lo più alla *conservazione e adeguamento normativo* con mutamenti di destinazione d'uso

nell'ambito di una ricerca equilibrata e complementare di funzioni proprie dell'attività a carattere religioso, già contemplate dal Piano di Governo del Territorio nell'elenco delle **vocazioni principali** e/o **destinazioni ammesse**;

- come il ridisegno e/o sostituzione degli edifici di modesto interesse storico – architettonico porti a delineare anche una nuova edificazione caratterizzata da corpi di fabbrica di altezza in gronda assai contenuta, comunque inferiore all'altezza in gronda dell'edificio esistente Paolo VI, con una attenzione agli spazi inedificati, aperti, opportunamente ridefiniti nella forma oltre che nella loro gerarchia, al fine di evitare una continuità del costruito che alteri la lettura dei distinti episodi insediativi conseguenti alle trasformazioni avvenute nel tempo. I nuovi manufatti, delineati nella forma in rispetto anche al perimetro legato ai **Beni Culturali** vincolati secondo il D.lgs 42/2004, tengono conto delle connotazioni storico-architettoniche di ciò che sta intorno al fine di non compromettere coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali;
- come volumi tecnici ingombranti quali l'attuale cabina Enel di Media Tensione su via Parini risultano ricollocati e ridimensionati al fine di mitigarne l'impatto;
- come il disegno dei percorsi e delle aree verdi sia complementare a quello riguardanti le costruzioni con l'obiettivo di estendere le aree ad esclusivo uso pedonale in funzione anche dei nuovi accessi previsti così da salvaguardare l'unitarietà e la piena riconoscibilità del Centro Parrocchiale attraverso i fatti primari emergenti e il tessuto connettivo esistente e/o di nuova realizzazione. Percorsi in grado di valorizzare con le risorse del territorio naturali, paesaggistiche, storico – culturali, offrendo alla città nuovi **itinerari** da un punto di vista ambientale e paesaggistico da cui è escluso il traffico motorizzato.

In merito invece alla *valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o traffico limitato*, si porta in risposta la previsione di un'adeguata struttura di sosta interrata e quindi a basso impatto visivo strettamente correlata con il sistema di nuovi percorsi perimetrali e interni all'area. Nuovi percorsi che possono trovare piena attuazione anche in riferimento alle trasformazioni auspiccate per l'area pubblica 'UMI 1'.

Nell'area di intervento 'UMI 2' è esclusa la realizzazione di nuovi centri commerciali e/o di grandi strutture di vendita in rispetto alla funzione principale di carattere religioso.

Dalle carte del *Piano di Governo del Territorio* si rileva infine la **Presenza di affaccio centro storico/fronte urbanizzato** coincidente con il Teatro, il corpo di fabbrica in prossimità del sovrappasso pedonale, l'attuale Oratorio e la Basilica San Nicolò, secondo la Classificazione *linea di costa e margine a lago dell'edificato Art. 53 Norme PTCP – Allegato 2*. Per l'ambito 'UMI 2' si tratta, in realtà, di una rete di luoghi e funzioni, di collegamenti e “ricuciture” tra lago e centro storico solcato dalla ferrovia, tra aree verdi e attività urbane, siano esse religiose e/o civili; di uno

dei molteplici ambiti urbani allocati anche più internamente, ricadenti nell'*Area Strategica AS1 Lungolago*.

- l'UMI 2' è un perimetro permeabile e multiforme, in stretta relazione con ciò che gli è prossimo o nelle vicinanze, come delineato nella disamina degli interventi del Piano Attuativo in esame. Il *Lungolago*, nel suo tratto che si sviluppa vicino al centro di Lecco, è caratterizzato da una camminata che si svolge lungo il golfo della città permettendo di ammirarne la splendida posizione con le sue particolarità naturalistiche ed alcuni ambiti/monumenti di interesse disposti lungo il percorso;

- l'UMI 2' diventa un **servizio a valenza sovracomunale** come lo definisce lo stesso P.G.T. nella Tavola PS1a del *Sistema dei Servizi esistenti e in progetto*, **sintesi di attività civili e religiose** concentrate in edifici/spazi multifunzionali, gravitanti attorno al luogo sacro per eccellenza della Basilica di San Nicolò.

#### 4) **ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.U.A. 'ATU 14 – UMI 2' PER SINGOLI LOTTI DI INTERVENTO E CENNO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'attuazione del P.U.A. 'ATU 14 - UMI 2' si articola in diverse **fasce attuative**, individuate in diversi **lotti funzionali**. Di seguito si esaminano i singoli *lotti di intervento* con un breve cenno al tipo di intervento da eseguire sugli *immobili* (*recupero e risanamento conservativo / ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione per le funzioni previste e/o nuova costruzione*) senza alcuna pretesa di definire l'esatta cronologia e/o l'ordine di esecuzione degli stessi. La suddivisione dei *lotti di intervento* è la seguente:

- Lotto: *Opere di urbanizzazione primaria;*
- Lotto: *Oratorio / Accoglienza / Bosco su via Ongania;*
- Lotto: *Palestra / Campi di gioco e sportivi / spogliatoi e parcheggio interrato;*
- Lotto: *Casa della carità (Edificio Paolo VI);*
- *Lotto: Libreria / Sala incontri;*
- *Lotto: Cappella / Teatro;*
- *Lotto: Centro di aggregazione giovanile / convivenza;*
- *Lotto: Percorso ipogeo di accesso alla Torre campanaria;*

La suddivisione delle diverse *aree / interventi* in lotti – si vedano a tal proposito le planimetrie allegate alla relazione – è stata valutata per dare compiutezza a ciascuna fase, evitando che la sospensione dei lavori per periodi prolungati e non previsti, per qualsivoglia motivo, possa in qualche modo limitare il pieno funzionamento delle parti realizzate con ripercussioni, in qualche misura negative, sulla vivibilità del quartiere.

##### **4.1) Lotto: opere di urbanizzazione primaria**

Un breve cenno meritano le *Opere di urbanizzazione primaria* a descrizione del quadro complessivo degli interventi nonostante queste siano oggetto della *Bozza di convenzione* allegata alla documentazione del *Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata 'ATU 14 – UMI 2'*. Le **opere di urbanizzazione primaria** comprendono:

- A) *la formazione del marciapiede su via Parini* all'interno dell'area di proprietà, a seguire l'effettivo andamento irregolare del profilo delle costruzioni originarie, poi demolite con la realizzazione dei capannoni Faini;
- B) *la formazione dell'area a verde su via Parini angolo via Ongania con demolizione e ricollocazione della cabina Enel;*
- C) *l'allargamento del tratto di marciapiede su via Ongania con formazione di area di sosta antistante la Sala Ticozzi e del filare alberato su area di proprietà;*

- D) *la formazione di marciapiede, area verde piantumata, spazi di sosta su via Ongania - via San Nicolò;*
- E) *l'ampliamento del Sagrato della Basilica di San Nicolò con formazione di Piazzetta mediante la traslazione della recinzione esistente a lato della Basilica;*
- F) *la formazione di scivolo e gradonata su via San Nicolò;*
- G) *l'estensione del percorso pedonale all'interno dell'area ex Faini in fregio all'area ex Serpentino;*
- H) *riordino illuminazione stradale sul tratto di via Parini posta sull'esistente edificazione di proprietà della Parrocchia San Nicolò;*

Si rimanda alla *Bozza di convenzione* per ulteriori dettagli/precisazioni.

#### **4.2) Lotto: Oratorio / Accoglienza / Bosco su via Ongania**

Una prima fase di attuazione prevista riguarda la realizzazione del nuovo *Oratorio* (Nuova costruzione). Oltre alle opere riguardanti strettamente questo fabbricato, l'intervento di riqualificazione si occuperà anche della realizzazione di opere complementari per la sistemazione degli spazi esterni e consistenti nell'abbattimento dei capannoni esistenti di scarso interesse storico / architettonico lungo la via Ongania, nel completamento della demolizione del piccolo corpo di fabbrica della *Portineria ex Faini* su via Parini in prossimità dell'attuale ingresso all'area e nella ricollocazione con demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica dell'*Oratorio* esistente.

Al fine di garantire l'autonomia funzionale di questo lotto, si prevede anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ad esso afferenti.

#### **4.3) Lotto: Palestra / Campi di gioco e sportivi / spogliatoi e parcheggio interrato**

Vi è poi l'ulteriore lotto riguardante la costruzione della *Palestra* (Nuova costruzione), del *Parcheggio interrato* su due livelli (Nuova costruzione), dei *campi di gioco e sportivi* esterni e della realizzazione degli *spogliatoi*; quest'ultimi da ricavare all'interno dei capannoni *ex Faini* esistenti, opportunamente recuperati al fine di adeguarli alla nuova destinazione d'uso, nel rispetto del vincolo di tutela apposto agli immobili e all'area pertinenziale.

#### **4.4) Lotto: Casa della carità (Paolo VI°)**

Una successiva fase dei lavori prevede *la ristrutturazione* dell'edificio esistente *Paolo VI* al fine di adeguarlo al nuovo uso come *Casa della carità*. Al fine di garantire l'autonomia funzionale di questo lotto, si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie ad esso afferenti.

#### **4.5) Lotto: Libreria / Sala incontri**

Il lotto, non in termini temporali quanto piuttosto di mera descrizione degli interventi, prevede la realizzazione del corpo di fabbrica della *Libreria* e della *Sala incontri* – in sostituzione dell'attuale Oratorio – e la sistemazione definitiva del nuovo ingresso all'Oratorio e degli spazi a ridosso della Basilica

#### **4.6) Lotto: Cappella / Teatro**

La realizzazione di questo lotto di lavori prevede l'intervento di *recupero e risanamento conservativo* degli edifici del *Teatro* e della *Cappella dell'Oratorio maschile* originario con il ripristino dell'attuale accesso su via Parini. Senza entrare nel merito della distribuzione interna non oggetto del presente Piano Attuativo ci si limita a sottolineare che nel piano interrato del *Teatro* verranno ricavati degli spogliatoi/servizi utili per il *Teatro* stesso e le attività ludiche e sportive previste negli spazi esterni.

#### **4.7) Lotto: Centro di aggregazione giovanile / convivenza**

Distinto da quello inerente la *Cappella* e il *Teatro*, vi è poi il lotto riguardante il solo corpo di fabbrica esistente adibito ad abitazione all'angolo area ex *Serpentino / Via Parini* da recuperare con un intervento di *restauro e risanamento conservativo* per adeguarlo ai nuovi usi previsti quali *Centro di aggregazione giovanile e convivenza*.

#### **4.8) Lotto: Percorso ipogeo di accesso alla Torre campanaria**

Un ulteriore lotto si occupa della realizzazione del **percorso ipogeo** (Nuova costruzione) per il collegamento che da accesso alla *Torre campanaria*.

Negli elaborati grafici del P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2' sono riportate in scala 1:500 tutte le piante ai vari livelli a scopo puramente orientativo al fine di chiarire i nuovi flussi generati dalla rete di *percorsi pedonali e di sosta, attrezzati a verde*, previsti lungo il perimetro di bordo e all'interno dell'area '**UMI 2**' in relazione anche agli *accessi* esistenti e/o in previsione per tutti gli immobili esistenti e/o di progetto.

## **5) ELENCO ELABORATI GRAFICI E BIBLIOGRAFIA**

### **TAVOLE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 'ATU 14 – UMI 2 – SAN NICOLÒ / FAINI'**

- 01 STATO DI FATTO\_Tavola generale di inquadramento\_1:20000/500
- 02 STATO DI FATTO\_Planimetria generale\_1:500
- 03 STATO DI FATTO\_Planimetrie livelli -1, 0\_1:500
- 04 STATO DI FATTO\_Planimetrie livelli +1, +2\_1:500
- 05 STATO DI FATTO\_Prospetti e Sezioni\_1:500
- 06 STATO DI FATTO\_Viabilità; Verifica (SF, SUC, SD)\_1:500
- 07 STATO DI FATTO\_Verifica (Slp, SU, VI)\_1:500
- 08 PROGETTO\_Inquadramento e Obiettivi\_1:500
- 09 PROGETTO\_Planimetria generale\_1:500
- 10 PROGETTO\_Planimetrie livelli -2, -1, 0\_1:500
- 11 PROGETTO\_Planimetrie livelli 0+, +1, +2\_1:500
- 12 PROGETTO\_Prospetti e Sezioni\_1:500
- 13 RAFFRONTI\_Planimetrie livelli -2, -1, 0, 0+, +1, +2\_1:500
- 14 RAFFRONTI\_Prospetti e Sezioni\_1:500
- 15 PROGETTO\_Planimetria vincoli\_1:1000
- 16 PROGETTO\_Viabilità; Verifica (SF, SUC, SD)\_1:500
- 17 PROGETTO\_Verifica (Slp, SU, VI)\_1:500
- 18 PROGETTO\_Opere di urbanizzazione\_1:200

## **BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO**

### **Aloisio Bonfanti**

- *Il vecchio borgo*, Lecco 1885.

### **Aa.Vv.**

- *Archeologia industriale in Lombardia*, Mediocredito Regionale Lombardo – 1983.

### **Cattaneo Barbara**

- *La valle del Gerenzone, percorsi lecchesi di archeologia industriale*, Novecento Grafico, Bergamo – 1989;
- *Paesaggi della memoria industriale: percorso e censimento di archeologia industriale della valle del Gerenzone*, Mariani & Monti, Ponternica – 1996.

### **Grandi Maurizio, Moia Ivan**

- *Lecco: l'ambiente fisico, la città, i borghi*, Clup, Milano – 2001;
- *Dalle origini al borgo murato, alla grande Lecco*, Libreria Clup, Milano – 2001.

### **Grandi Maurizio**

- *Bibliografia di Lecco e del suo territorio*, Libreria Clup, Milano – 2001;
- *Temi urbani dall'attualità*, Comune di Lecco IreR, Politecnico di Milano – Settembre / dicembre 2000, gennaio / aprile 2001.

### **Grandi Maurizio e Poggioli Piero**

- *Lecco: città e piani da Bovara a Cereghini*, Libreria Clup, Milano – 2001.

### **Grandi Maurizio, Maggioni Marco**

- *La formazione del sistema industriale lecchese*, Cattaneo Editore – 1995.

### **Rostagno Chiara**

- *Lecco piani 1872-2000*, ediz. Preprint3, Milano – 2000.

### **Borghi Angelo e Scotti Gianfranco**

- *La geografia imperfetta Mappe e paesaggi lecchesi dal XIV al XIX secolo*, Stefanoni Editrice – 2001.

### **Borghi Angelo, Seregni Renato**

- *Dal cielo di Lecco*, Stefanoni Editrice – 1978.

### **Pugliese Raffaele**

- *La città e la ragione* – 1997.

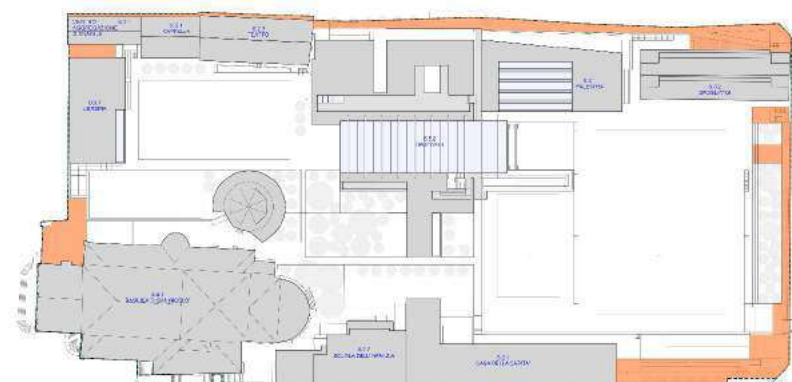
### **AA. VV.**

- *Norme, relazioni ed elaborati grafici* costituenti il complesso di documenti tecnici del *Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)* di Lecco – *adottato* nel mese di gennaio e *approvato* nel mese di giugno del 2014.

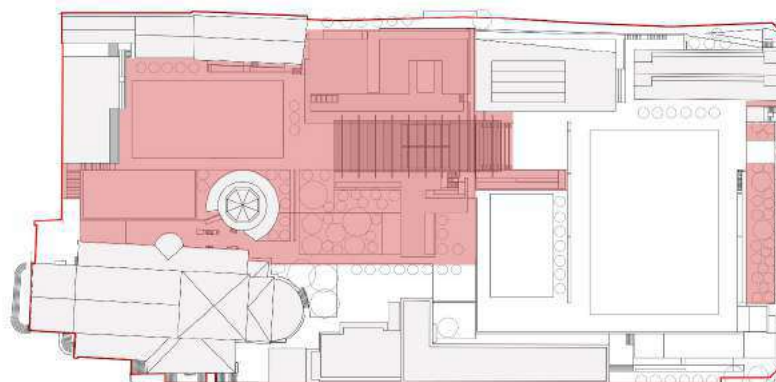
**ALLEGATO 1:**

**LOTTE DI INTERVENTO  
AD ATTUAZIONE DEL *PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA*  
P.U.A. 'ATU 14 / UMI 2 – AREA SAN NICOLO' / FAINI'**

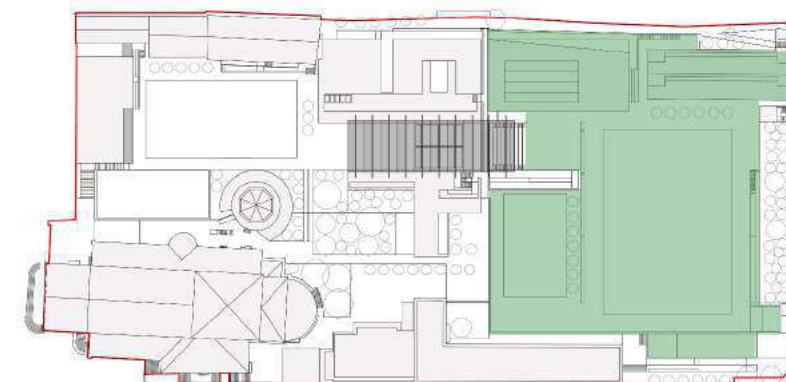
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA



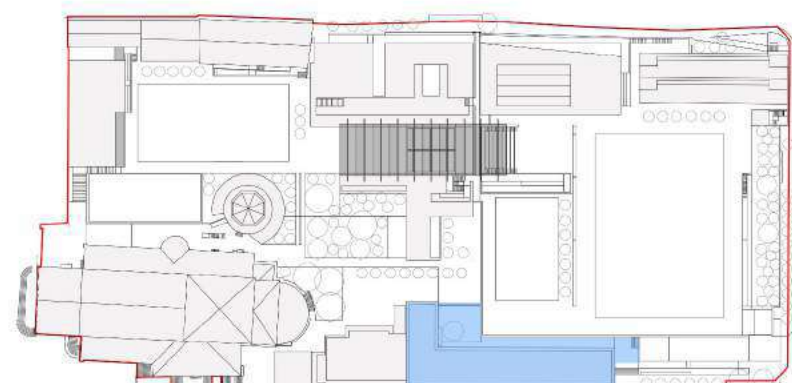
ORATORIO



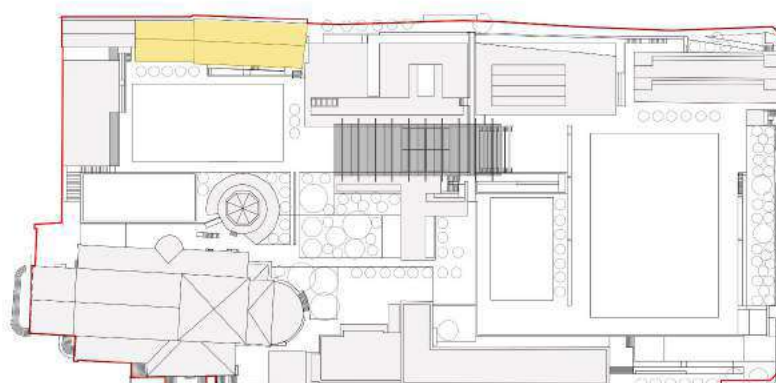
PALESTRA , CAMPI SPORTIVI  
E PARCHEGGIO INTERRATO



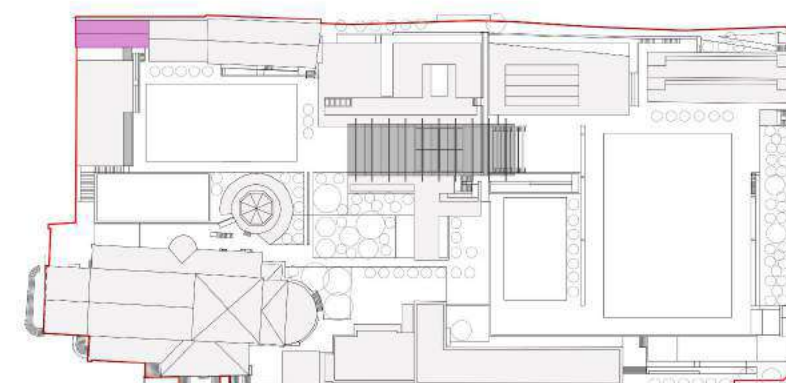
CASA DELLA CARITÀ



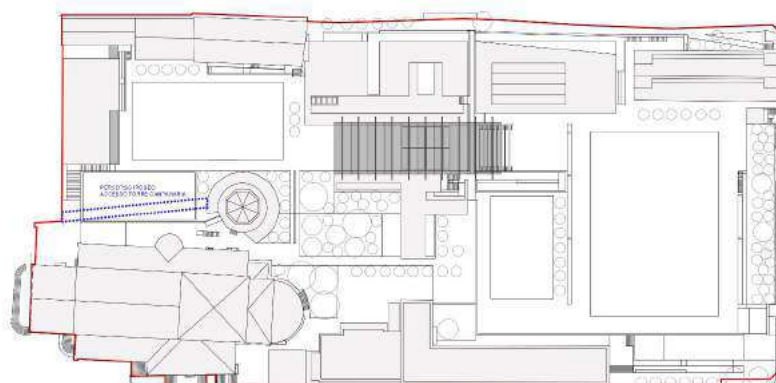
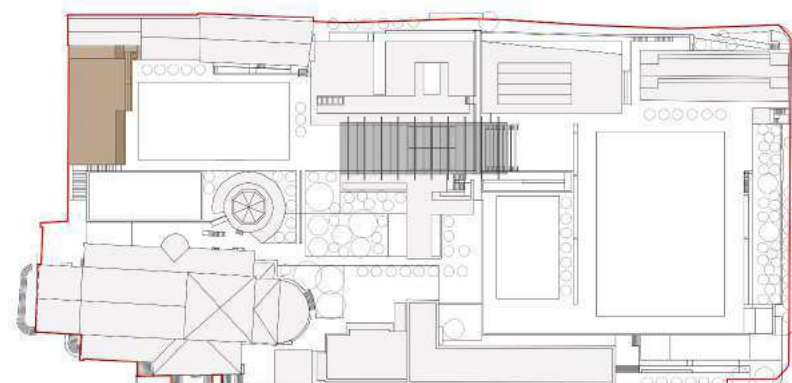
CAPPELLA E TEATRO



CONVIVENZA



LOTTO PERCORSO ACCESSO



**LOTTI REALIZZATIVI**