



COMUNE DI COLICO

Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio
LR 12/05 e s.m.i.
PIANO DELLE REGOLE
Relazione
(Luglio 2013)

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via S. Carlo Borromeo, 1
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org



Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri di Regione Lombardia e Provincia di Lecco

Progetto
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

Gruppo di lavoro
Dott. Urb. PAOLO GARIBOLDI
Dott. Urb. FEDERICO RIVOLTA
Dott. Urb. FABRIZIO TRECCI

e

per gli aspetti socioeconomici
Dott.ssa DANIELA DALLE FUSINE

per gli aspetti naturalistici
Dott. ATTILIO SELVA

INDICE

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole
2. Il tessuto urbano consolidato (TUC)
 - 2.1.1. I Nuclei urbani di impianto storico (NS)
 - 2.1.2. I Nuclei esterni di antica formazione di matrice rurale di interesse storico, identitario e tipologico (NAF)
 - 2.1.3. Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale, interni ed esterni al tessuto urbano consolidato (ES)
 - 2.1.4. Edifici e complessi fortificati di interesse storico - architettonico e testimoniale, esterni al tessuto urbano consolidato (EF)
 - 2.1.5. Edifici e complessi di origine rurale di interesse storico e documentario (ECR)
 - 2.1.6 Beni artistici - architettonici di interesse storico - testimoniale
- 2.2. Tessuto di Recente Formazione (TRF)
3. - Il sistema ambientale locale
 - 3.1 - Le aree per attività agricole
 - 3.2 Articolazione del sistema rurale, paesistico ambientale
 - 3.2.1. AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico
 - 3.2.2. AVP - Ambiti a prevalente valenza paesistica
 - 3.2.3. AAL - Ambiti di rilevanza locale per l'attività agricola
 - 3.3. Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Montecchi
4. La tutela dei beni ambientali e architettonici
5. Ambiti di trasformazione di urbanistica
6. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico
7. Incentivazioni e premialità
8. Efficienza energetica degli edifici
9. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon
10. Capacità insediativa residenziale teorica

Allegati

Tabelle:

- Capacità insediativa residenziale di Piano
- Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

1. - Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:

- Immobili assoggettati a tutela
- Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
- Nuclei di antica formazione
- Tessuti consolidati recenti

b) Le aree destinate all'attività agricola

c) Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico

- ambiti di interesse geomorfologico
- ambiti di interesse naturalistico
- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

d) Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:

- 1) le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- 2) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;

- 3) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato.
- 4) le aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva. Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano.
- i parametri quantitativi - 1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Piani Attuativi (di seguito PA), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

- Il tessuto urbano consolidato, comprendente: Immobili assoggettati a tutela, Immobili per i quali si propone

l'assoggettamento a tutela, Nuclei di antica formazione, Il tessuto edificato di recente formazione, Le aree destinate all'attività agricola, Le aree di valore paesistico - ambientale ed ecologico, ambiti di interesse geomorfologico, ambiti di interesse naturalistico, ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

- Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:
 - le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civili.
 - le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto volume o superficie lorda di pavimento - espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime.
- le destinazioni d'uso non ammissibili.
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici.
- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica.
- i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

La proposta di PR, rispetto al P.R.G. previgente, introduce importanti modifiche nel consumo di suolo, finalizzate, da un lato, al recupero di superfici al sistema rurale, paesistico, ambientale e, dall'altro lato, al riconoscimento di quella parte dell'edificato residenziale realizzato negli ultimi decenni del secolo scorso in ambito agricolo, ma che di fatto rappresenta una parte rilevante dell'abitato di Colico.

In sintesi (cfr Tav. PR 01 e 02), l'obiettivo del PR comporta:

- o il riposizionamento di circa 380.000,00 m² di aree non edificate dal tessuto urbanizzato e urbanizzabile al sistema rurale, paesistico, ambientale.
- o il riconoscimento di circa 100.000,00 m² di aree edificate quale parte del TUC.

2. Il tessuto urbano consolidato (TUC)

La superficie del territorio comunale è pari circa a 33 km², la superficie occupata dallo specchio lacustre è pari circa a 10 km² mentre la superficie urbanizzata e urbanizzabile è di circa 4,8 km².

I restanti 18,2 km² sono riferibili alle aree agricole e boscate estese dalla linea di costa alla cima del Monte Legnone.

Il tessuto urbano consolidato di Colico, coincidente con la parte di territorio urbanizzato e urbanizzabile, interessa circa il 15% dell'interna superficie comunale.

Riferendosi esclusivamente al territorio comunale compreso tra il lago di Como e la quota + i 350 m s.l.m., pari a circa il 12,5 km², il tessuto urbano consolidato copre circa il 38% della superficie territoriale considerata.

Inoltre, è rilevante l'impegno di territorio di parte infrastrutture stradali, in particolar modo la SS. 36 e i relativi svincoli e ferroviari complessivamente circa 913.000 m².

Il tessuto urbano consolidato di Colico, quale risultato prodotto dalla stratificazione del tessuto antropizzato progressivamente costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, può essere schematicamente suddiviso in diversi ambienti urbani:

Tessuto di interesse storico, ambientale, documentario, identitario (TIS), comprendente;

- i *nuclei storici (NS)* di Colico, Villatico, Corte, Fumiarga, La Ca' Olgiasca e altri.
- gli *edifici e complessi storici (ES)*, tra i quali Villa Malpensata, dell'Abbazia di Piona, Torre Fontanedo, nonché gli edifici isolati di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale all'interno del tessuto urbano consolidato;
- i *nuclei esterni di antica formazione (NAF)* di Borgo Bizzanelli, Borgo Francone, Borgonuovo, Ca' de Bassana, Ca' dei Gaggini, Chiaro, Curcio, Erbiola, Monteggio, Monteggiolo e Palermo;
- gli *edifici e complessi fortificati dell'architettura militare (EF)* di Forte Fuentes e Forte Lusardi;
- gli *edifici e complessi di origine rurale di interesse storico e documentario (ECR)*, tra i quali, Sponda Fontanedo e Fontanedo;
- le *infrastrutture di impianto o di interesse storico (IS)* del Canale Borgofrancone, del Fosso Spagnola e della Roggia Molinara.

Tessuto di recente formazione (TRF) suddiviso in ambiti morfologico - funzionali:

- *ambito del centro urbano (ACU)*;

- *ambito di ricomposizione morfologica (ARM);*
- *ambito di edilizia diffusa (AED);*
- *ambito di riqualificazione lacuale (ARL);*
- *ambito delle attività produttive (AAP).*

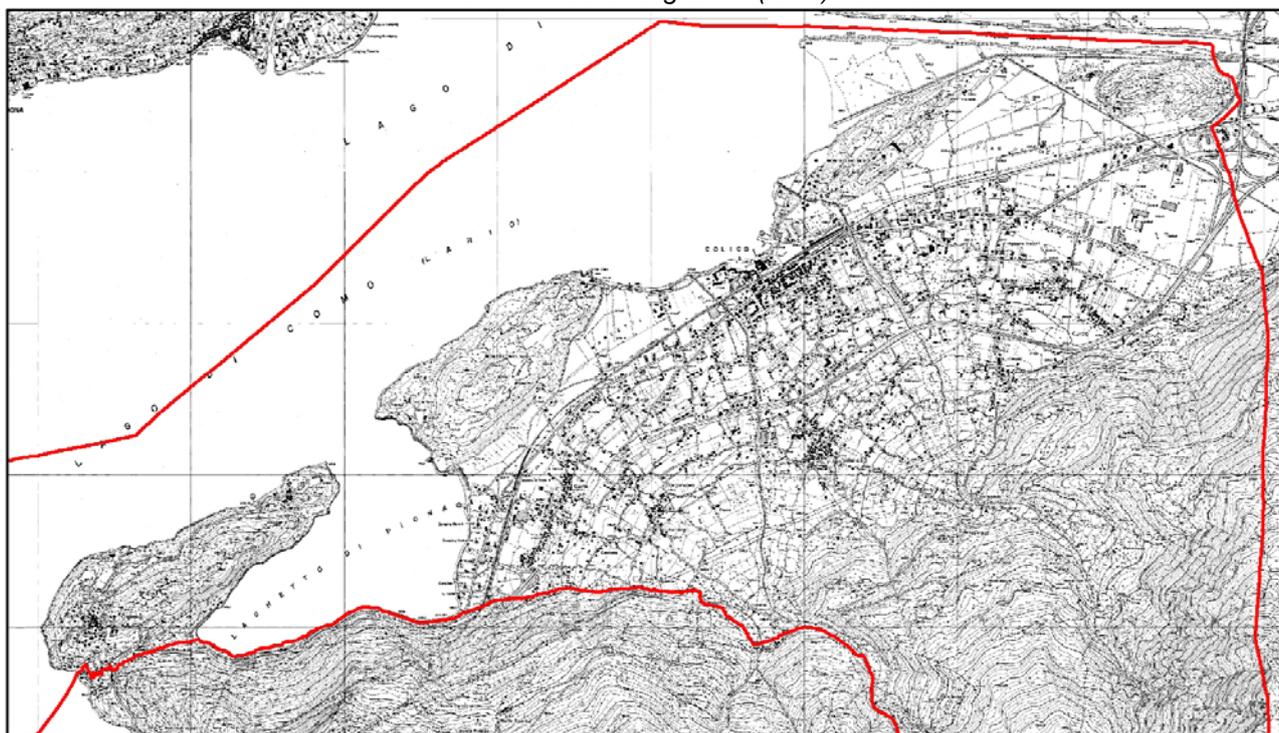
L'evoluzione della tendenza insediativa sul territorio è già stata descritta nel fascicolo 4 allegato alla Relazione del DP "Contenuto paesaggistico del piano"

Allo stato l'espansione edilizia fa registrare una progressiva tendenza alla saldatura tra le diverse frazioni e spesso rende irriconoscibile il passaggio tra una frazione e l'altra.

La crescita insediativa dell'ultimo decennio, ha privilegiato il modello insediativo denso della casa con giardino, con tipologie a palazzine di due - tre piani e case mono – bifamiliari e a schiera.

Il confronto tra la situazione insediativa al 1980 – 1983 (CTR) e quella risultante dal DP topografico del 2008, evidenzia la crescita dell'edificato ed il consumo di suolo.

Carta Tecnica Regionale (CTR) 1980-83



Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano, delle analisi, obiettivi ed indirizzi sviluppati nel Documento di Piano, integrate dal Piano delle Regole, sono stati riconosciuti differenti ambiti del tessuto urbano consolidato e del sistema rurale, paesistico, ambientale.

2.1.1. I Nuclei urbani di impianto storico (NS)

Colico è caratterizzato dalla presenza di un nucleo storico centrale, lungo lago, e di altri cinque nuclei sparsi per il territorio, la cui perimetrazione è stata effettuata sulla base della cartografia storica IGM del 1887, più avanti riportata, e verificata anche sulla base della cartografia storica IGM del 1936 e dei catasti storici (Catasto Teresiano, Catasto Lombardo – Veneto e Cessato Catasto).

Il nucleo storico del capoluogo, si estende per circa 6,7 ha, e si sviluppa attorno a Piazza Garibaldi per la parte fronte lago e a Via Nazionale, per la parte più interna.

Gli altri cinque nuclei storici sono:

- Corte (circa 1,2 ha), Fumiarga (circa 1,0 ha), La Ca' (circa 1,4 ha), Olgiasca (circa 1,0 ha), Villatico (circa 3,5 ha)

Il pre - vigente PRG identificava un'unica zona omogenea "A - insediamenti storico - ambientali" in corrispondenza del nucleo storico di Colico, e altre zone "A1 - vecchio nucleo" come parte di territorio interessata da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne erano parte integrante.

Quale piano di dettaglio, ad integrazione del PRG, il Piano di Rivalutazione Ambientale dei Montecchi di Colico e della penisola di Piona (PRAM), individua nuclei rurali protetti (zone AP) finalizzati ad identificare i nuclei di antica formazione e zone di intervento speciale (zone S) caratterizzate da particolari presenze storico - architettoniche di valenza socio - culturale.

Il PGT, sulla base della cartografia IGM 1887 e delle mappe catastali storiche a disposizione, riconfigura la perimetrazione dei centri storici operata dal pre - vigente PRG e dal PRAM.

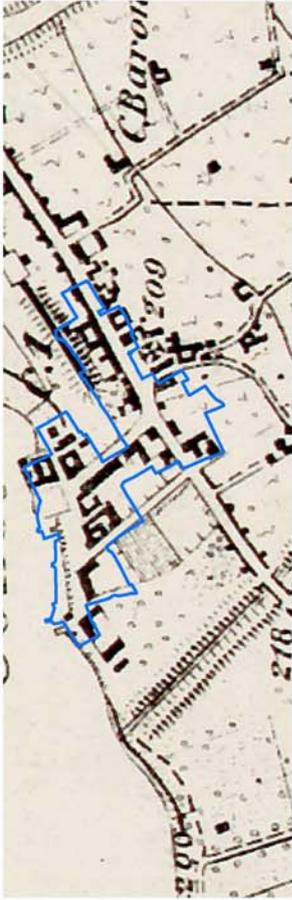
Il nuclei storici, indicati dalla sigla NS, comprendono un insieme di luoghi caratterizzati dalla sequenza di edifici storici, isolati, singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini che, per quanto modificatisi nel tempo a seguito di operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per l'individuazione e la perimetrazione dei nuclei ed edifici storici e di interesse storici o testimoniale presenti sul territorio comunale.

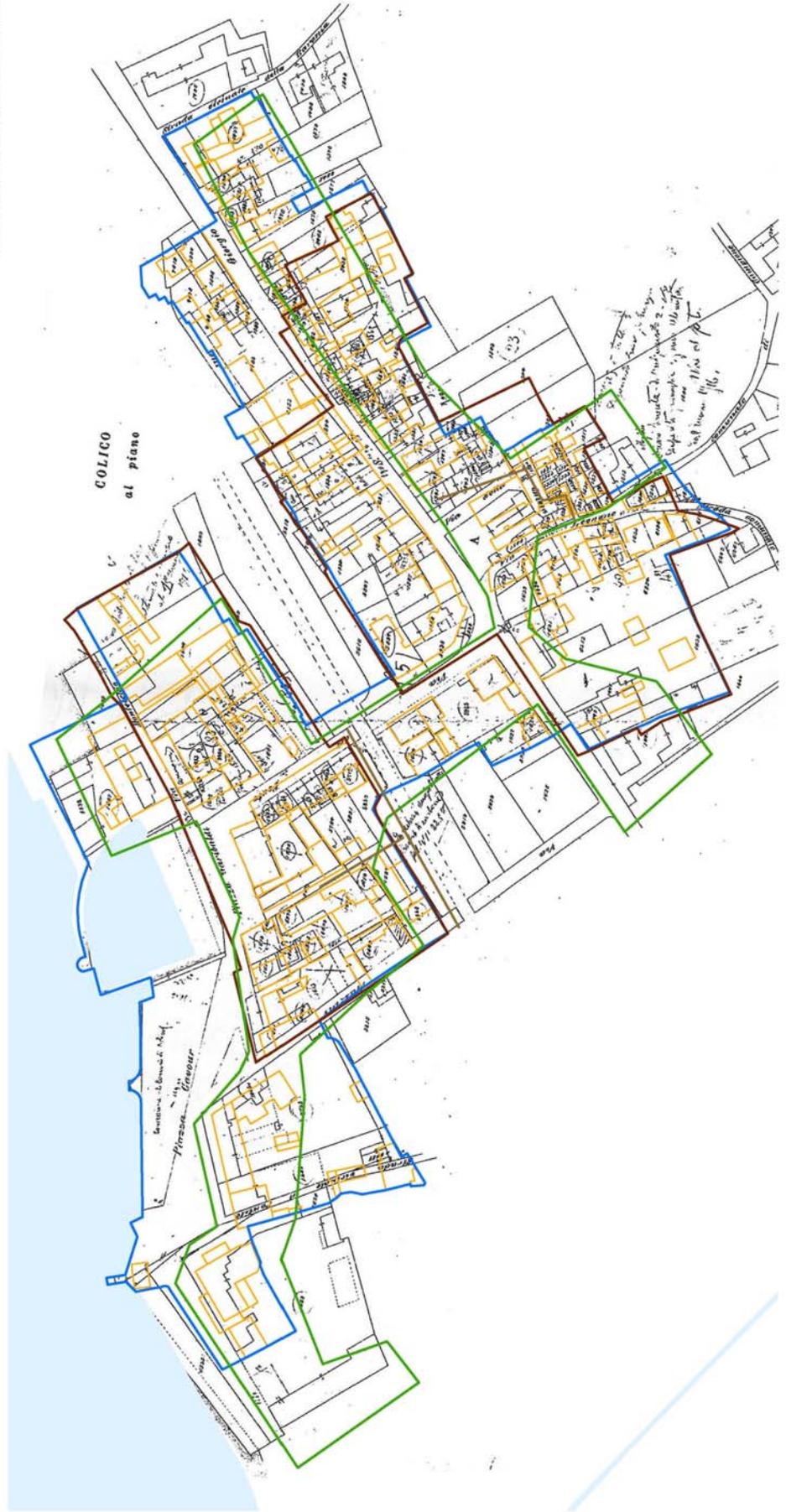
INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Colico

- Legenda**
-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
 -  Nuclei storici da PRG vigente
 -  Nuclei storici proposta PGT
 -  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Censato Catasto 1886-1904

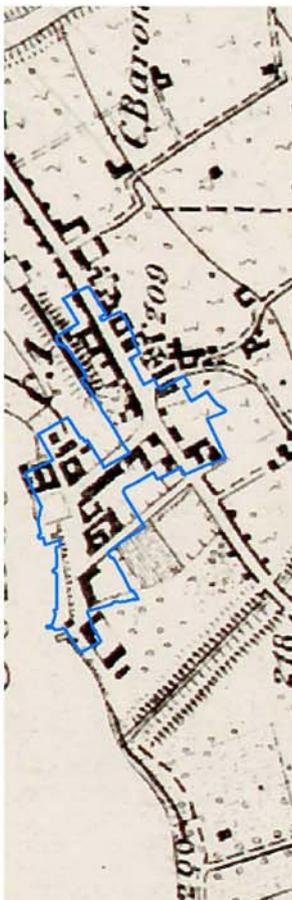
INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Colico

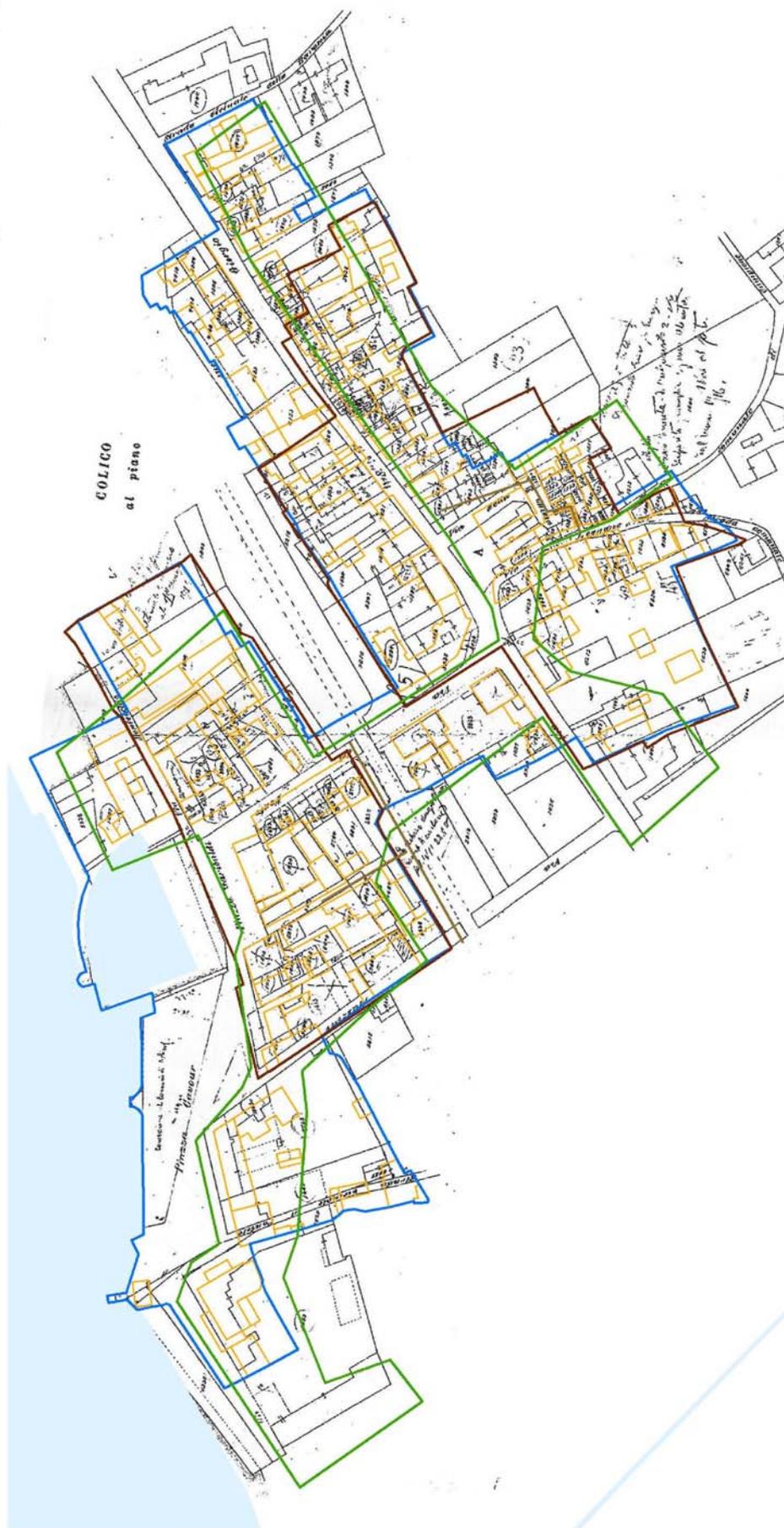
Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 149

Legenda

-  Nuclei storici da PTCF Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Calasio 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Corte

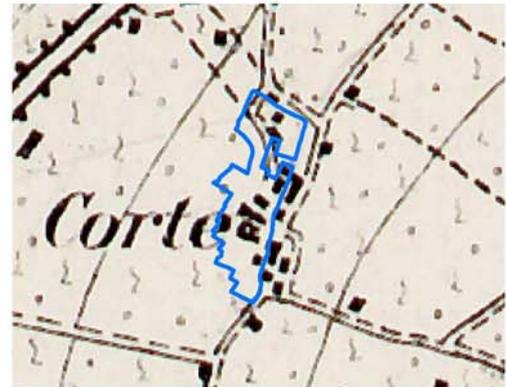
Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

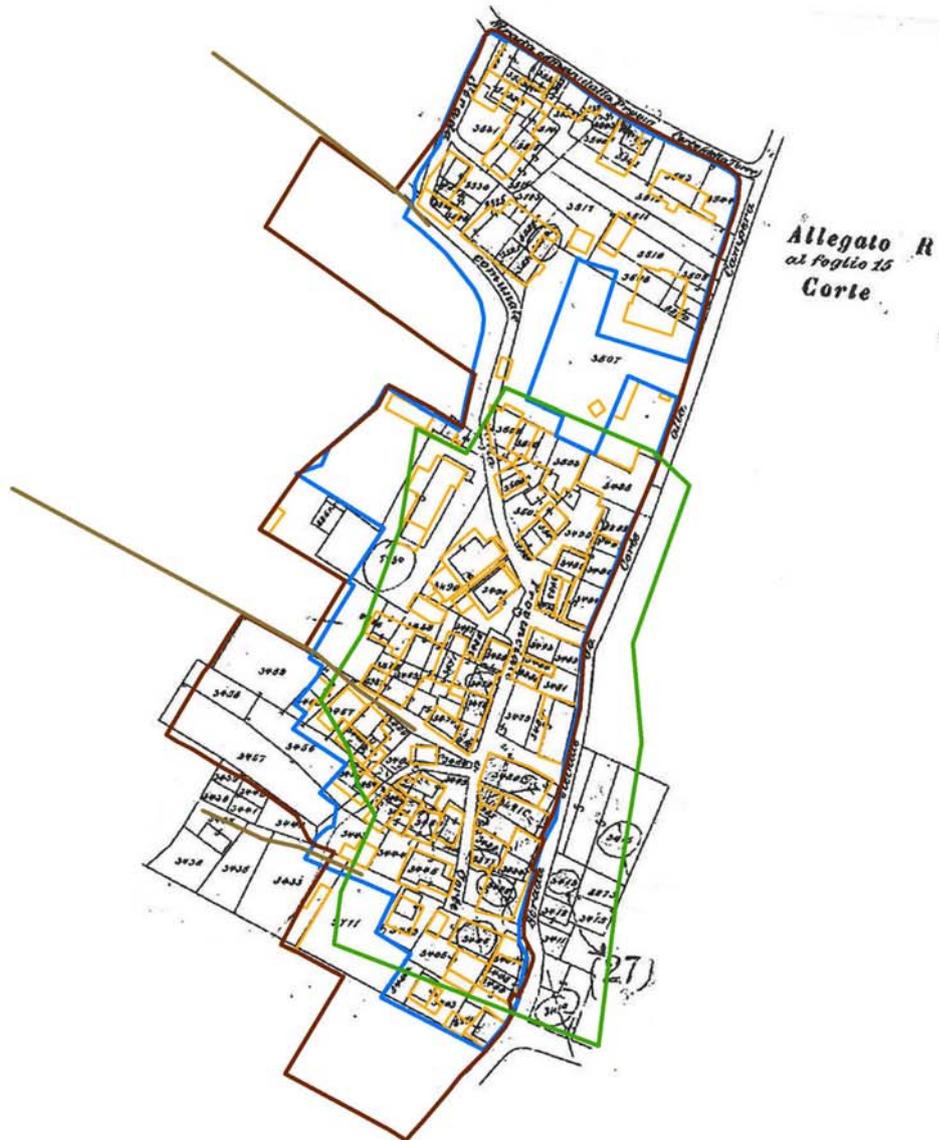
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

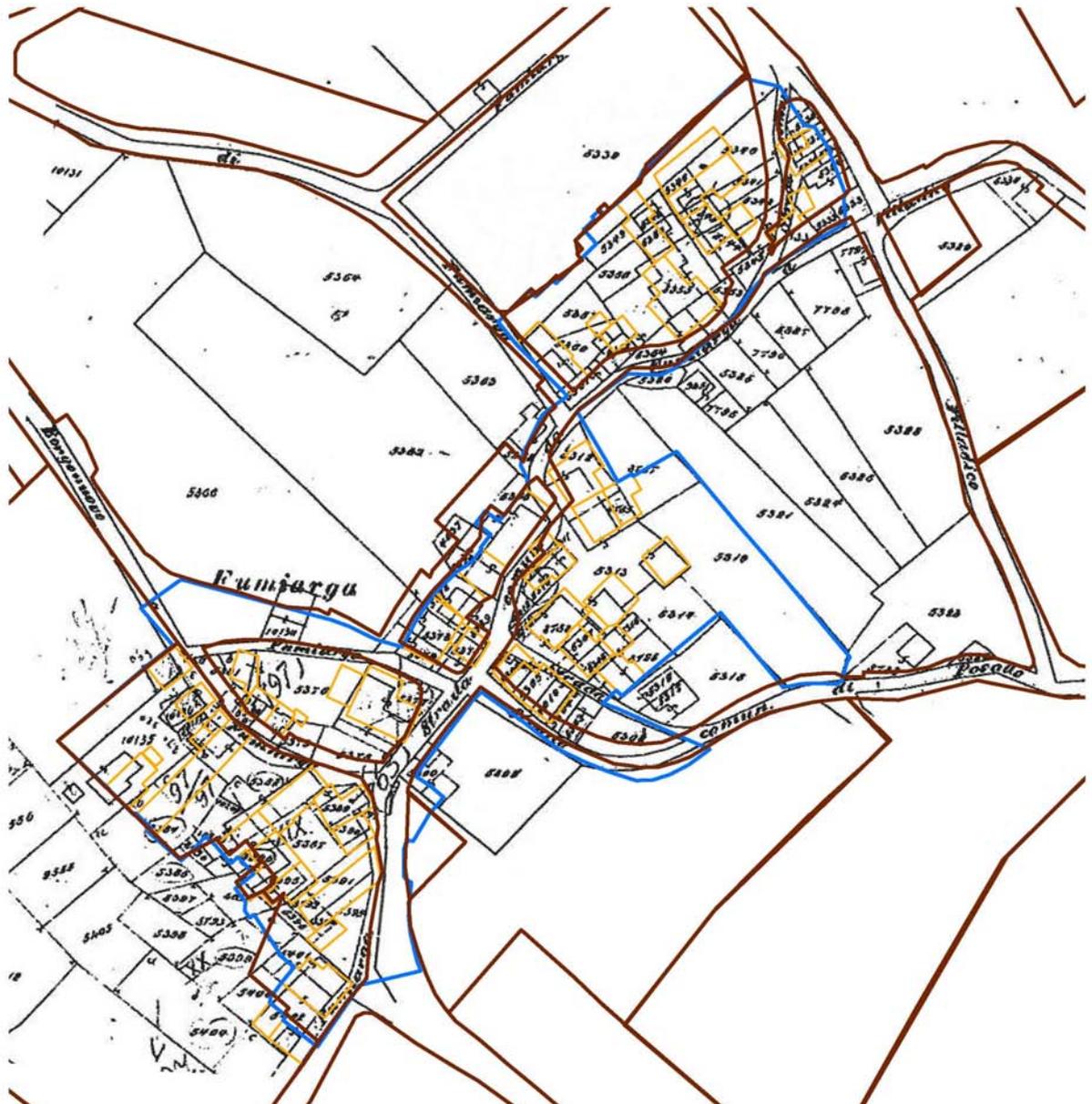
Fumiarga

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



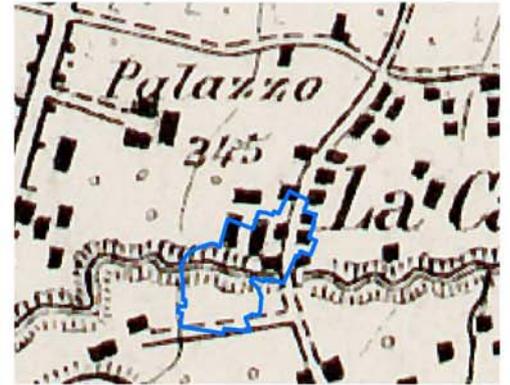
BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

La Ca'

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Olgiasca

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Villatico

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

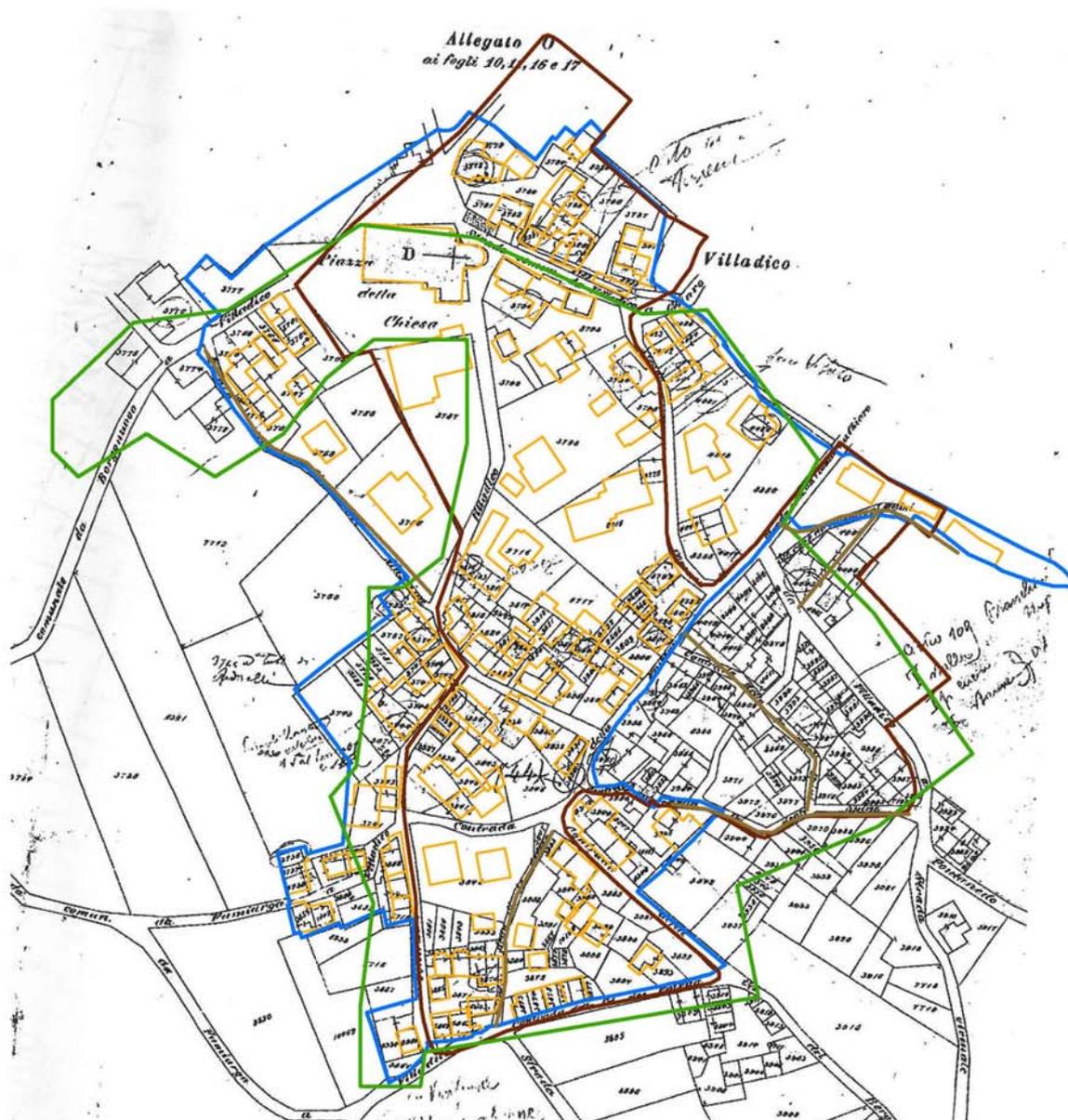
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

2.1.2. I Nuclei esterni di antica formazione di matrice rurale di interesse storico, identitario e tipologico (NAF)

I nuclei di antica formazione, indicati dalla sigla NAF, comprendono un insieme di luoghi caratterizzati dalla sequenza di edifici storici, isolati, singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini che, per quanto modificatisi nel tempo a seguito di operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

Appartengono ai NAF i nuclei rurali di antica formazione di:

- Borgo Bizzanelli
- Borgo Francone
- Borgonuovo
- Ca' de Bassana
- Ca' dei Gaggini
- Chiaro
- Curcio
- Erbiola
- Monteggio
- Monteggiolo
- Palermo

Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per l'individuazione e la perimetrazione dei nuclei ed edifici storici e di interesse storico, presenti sul territorio comunale.

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Borgo Bizzanelli

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

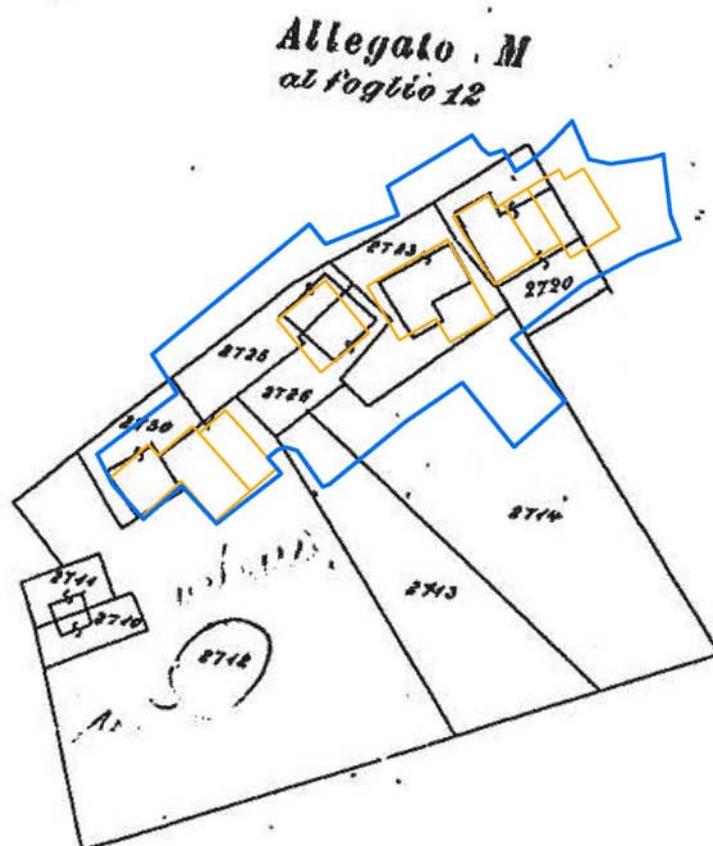
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Borgo Francone

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1936

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Borgonuovo

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

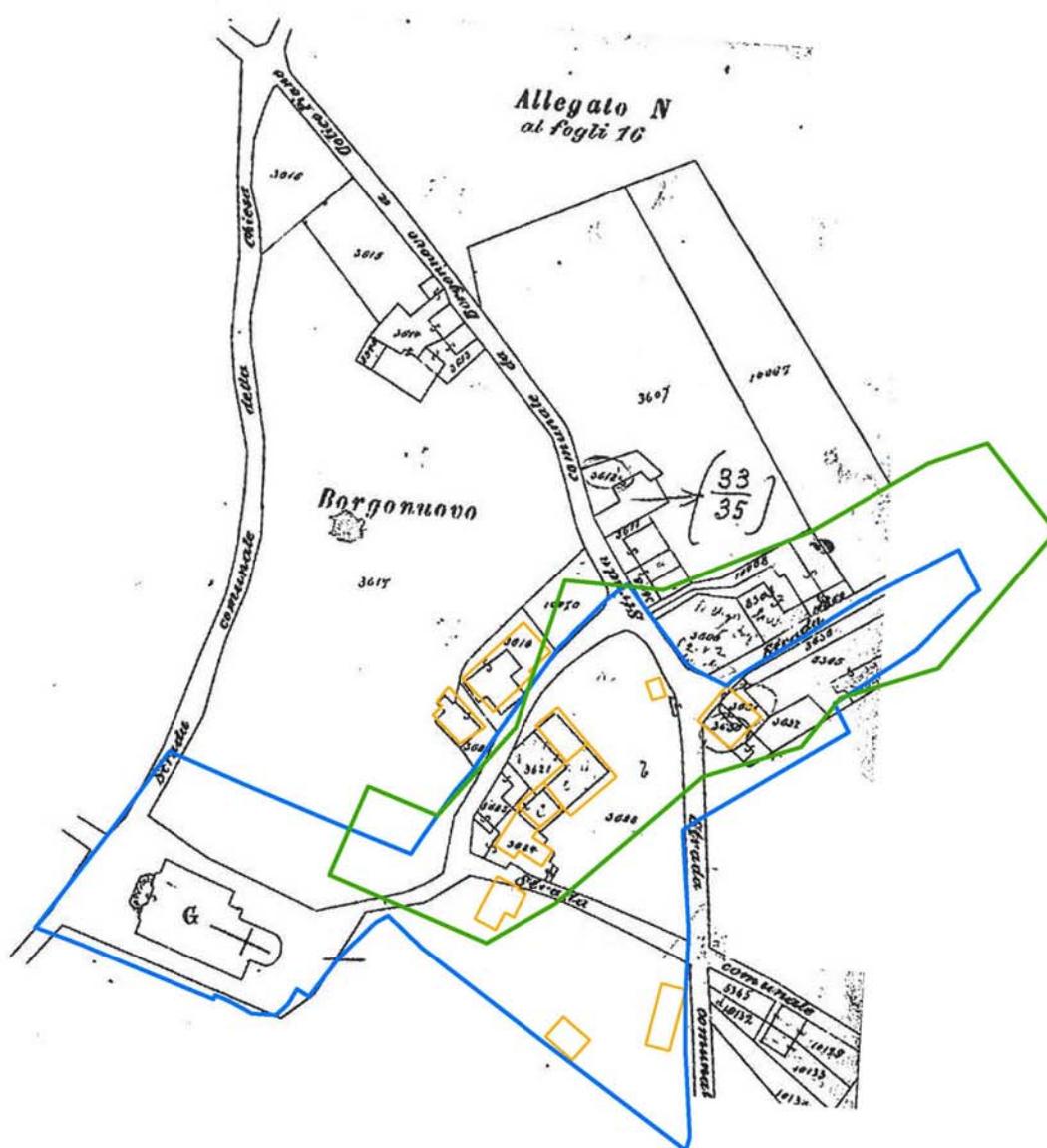
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Ca' de Bassana

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

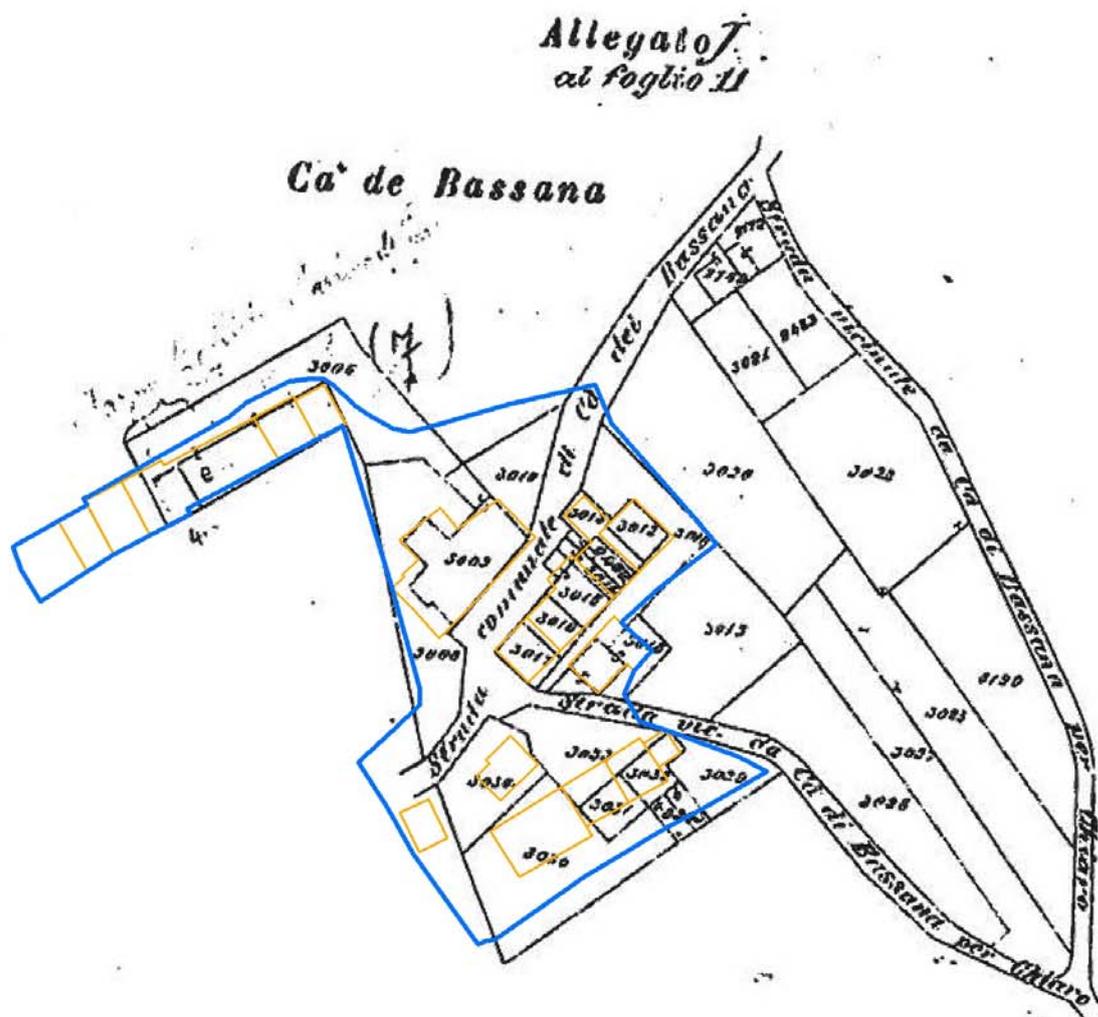
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

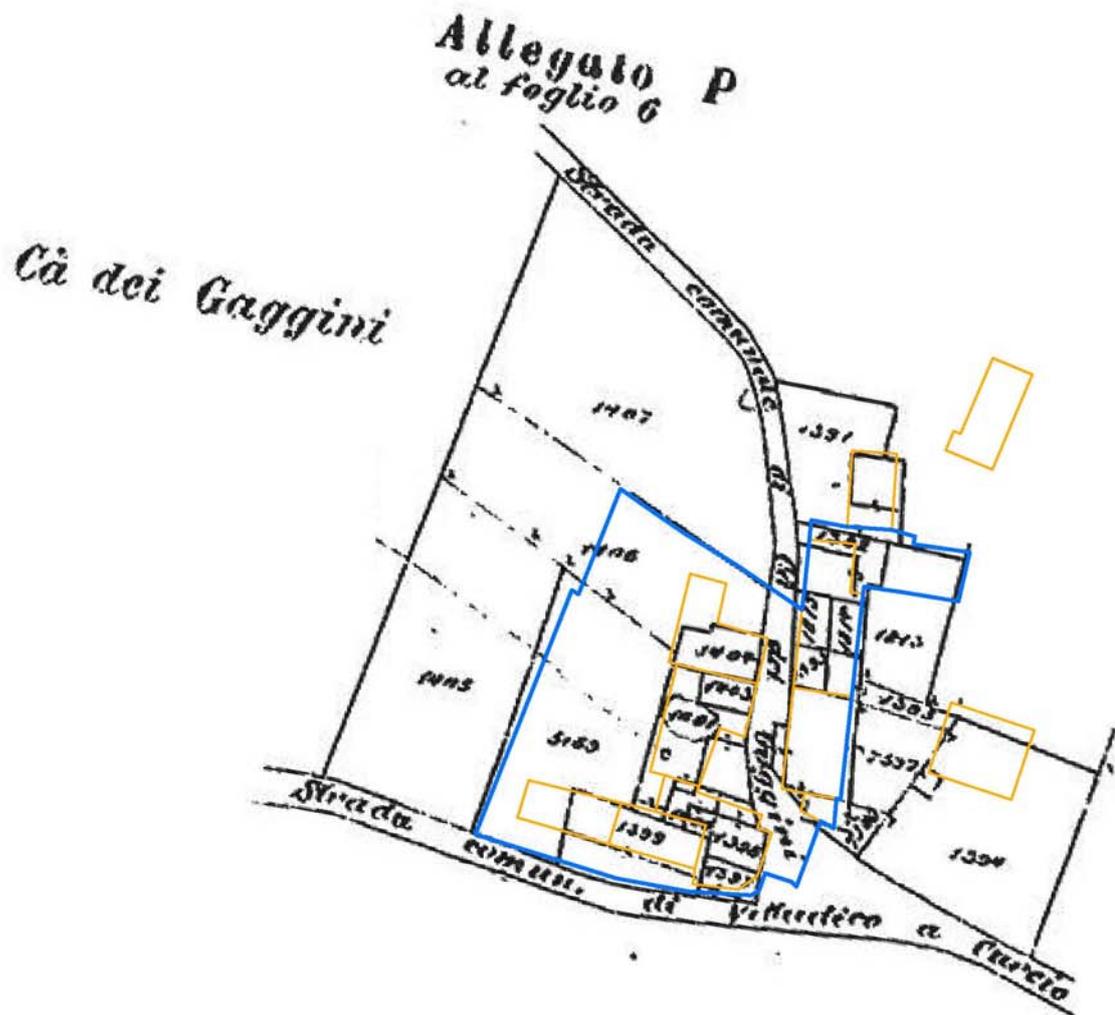
Ca' Gaggini

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Chiaro

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

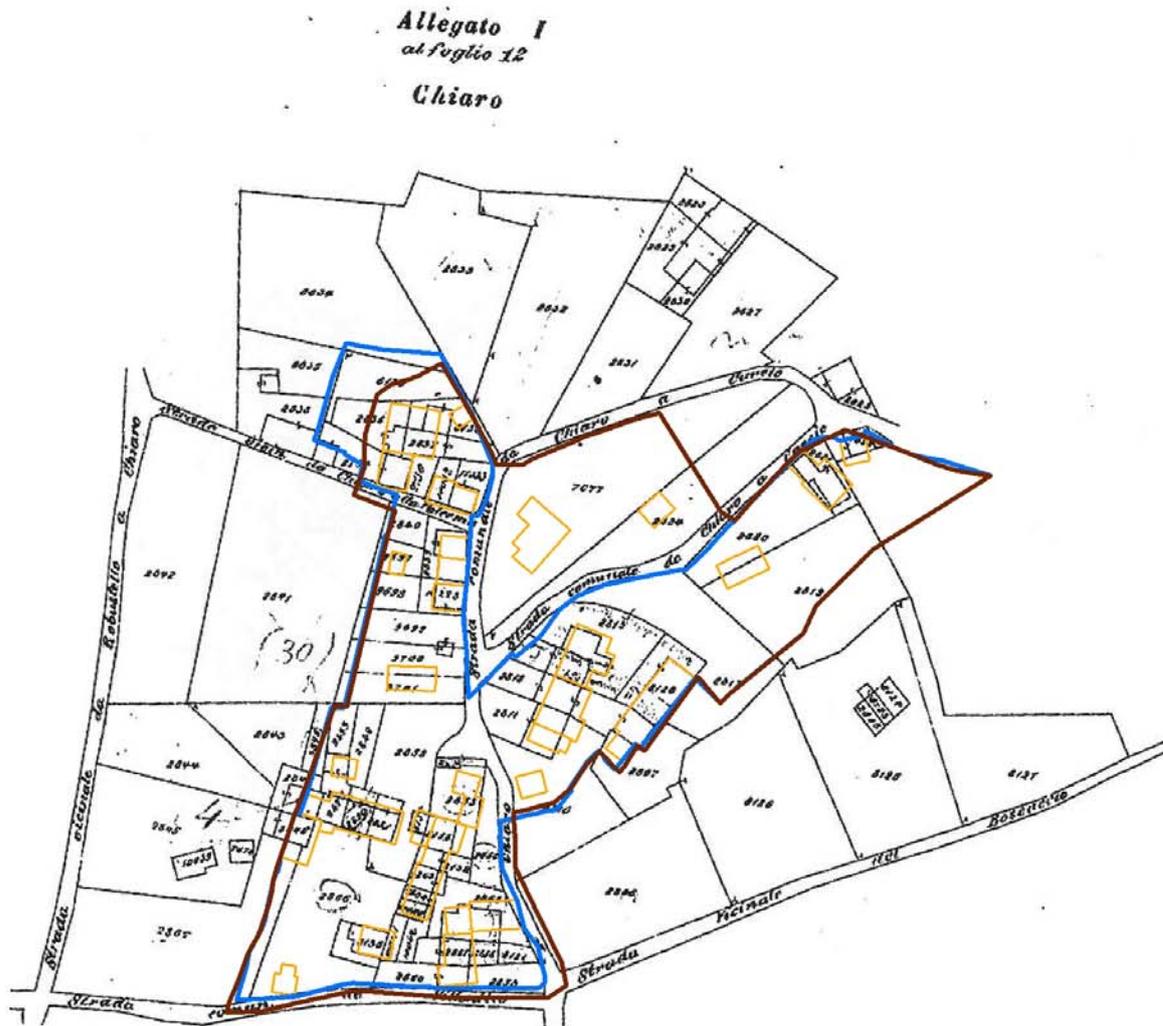
 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Chiaro

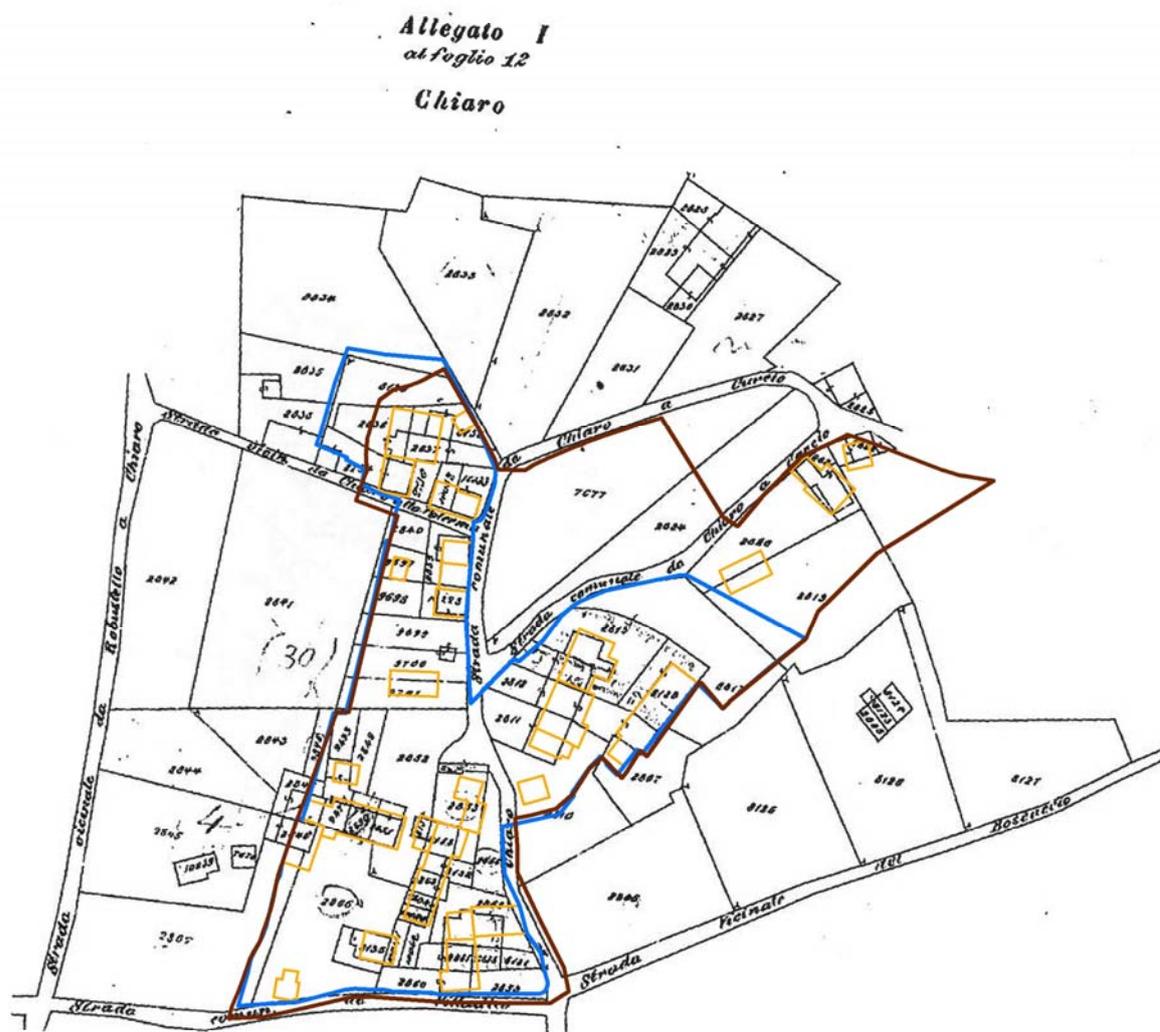
Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 31

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Curcio

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

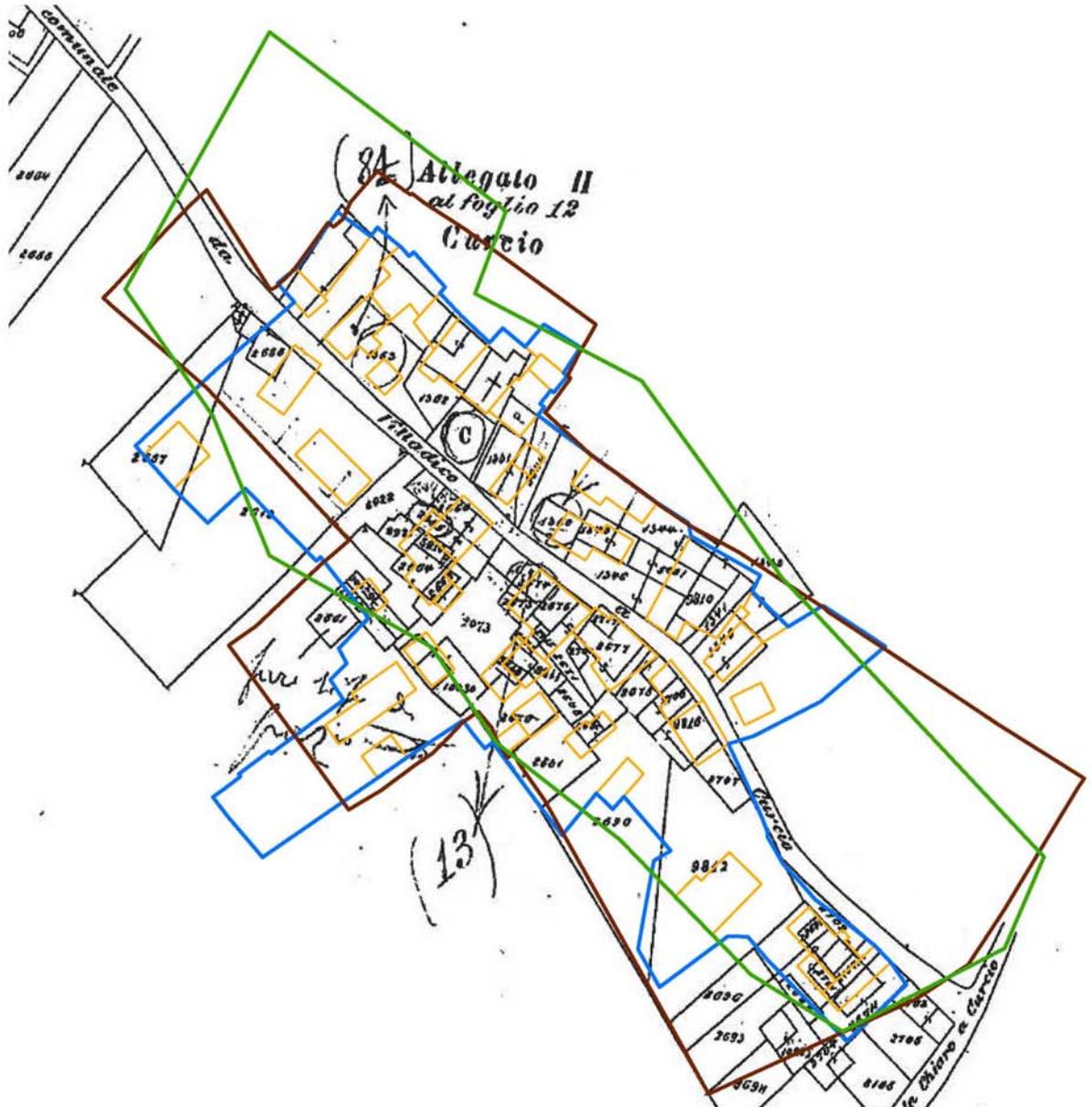
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Erbiola

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

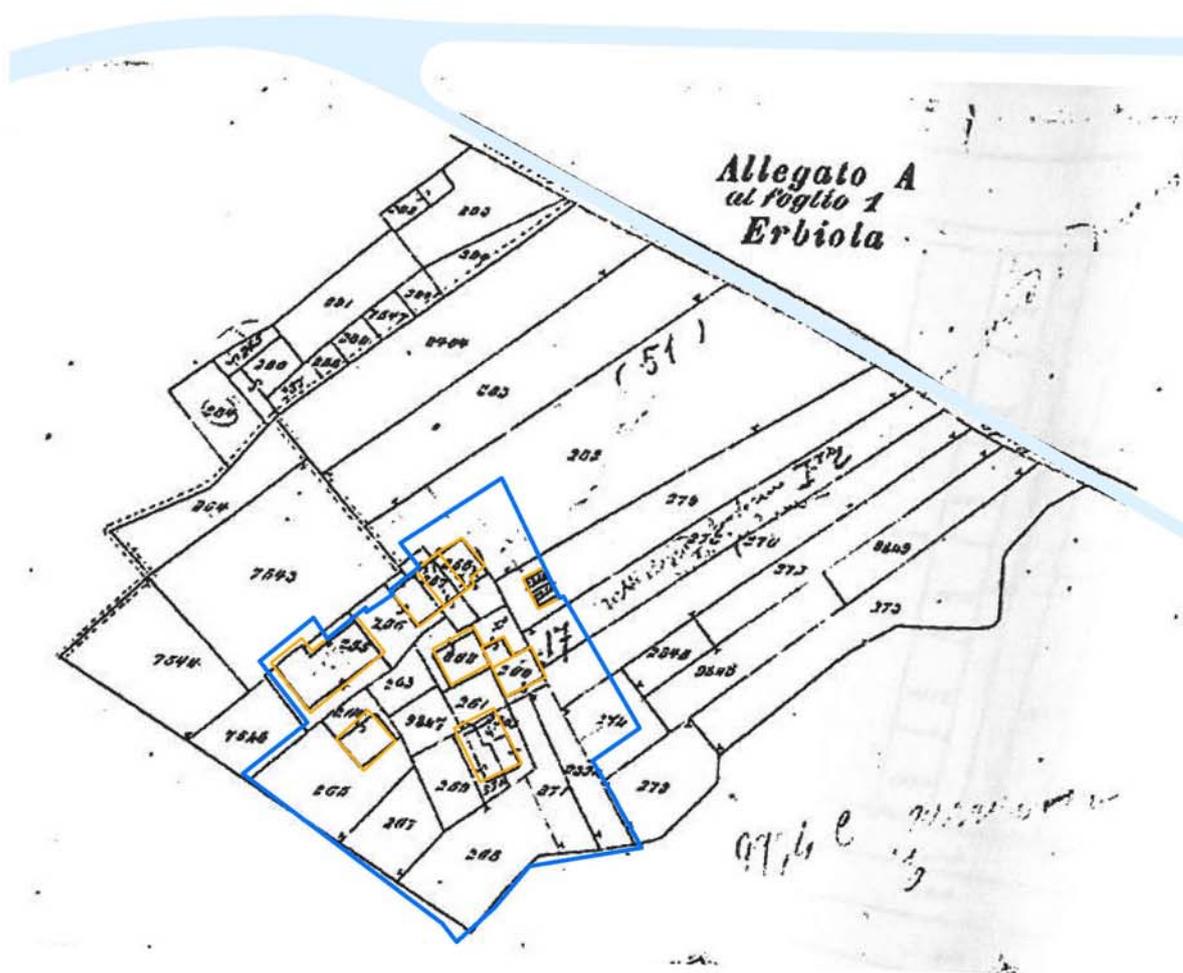
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

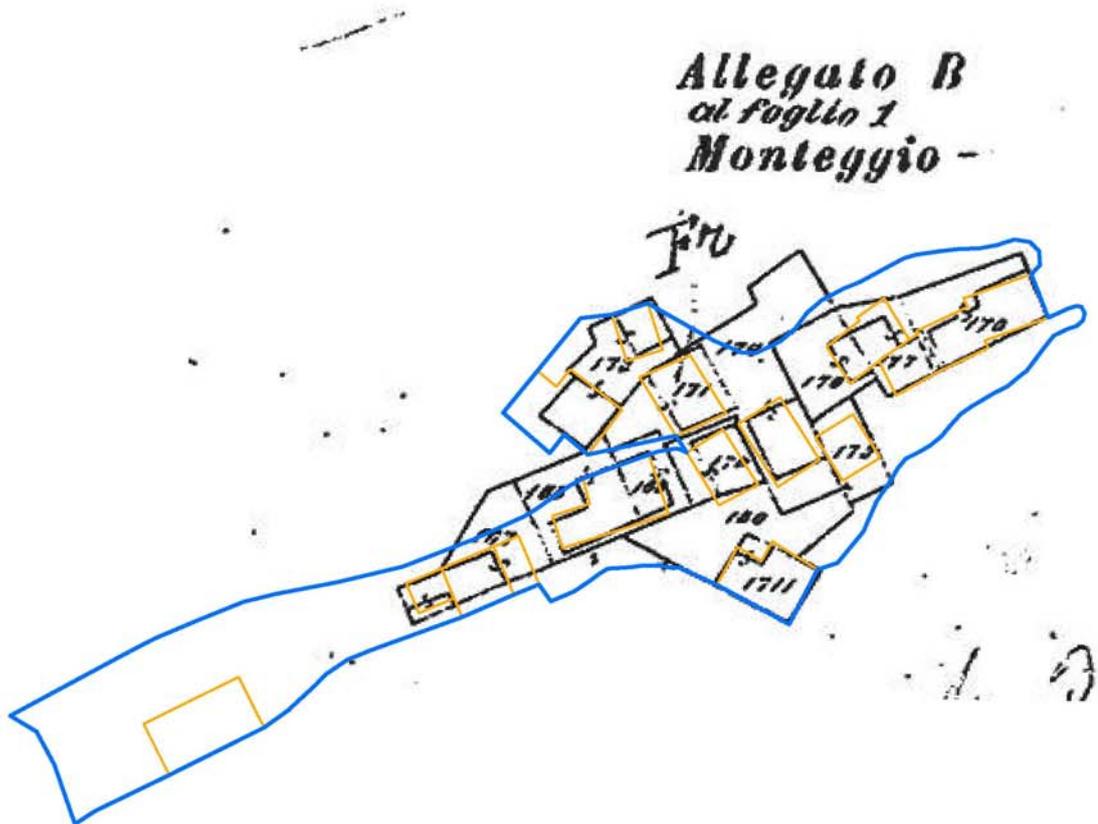
Monteggio

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

Monteggiolo

Legenda

 Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco

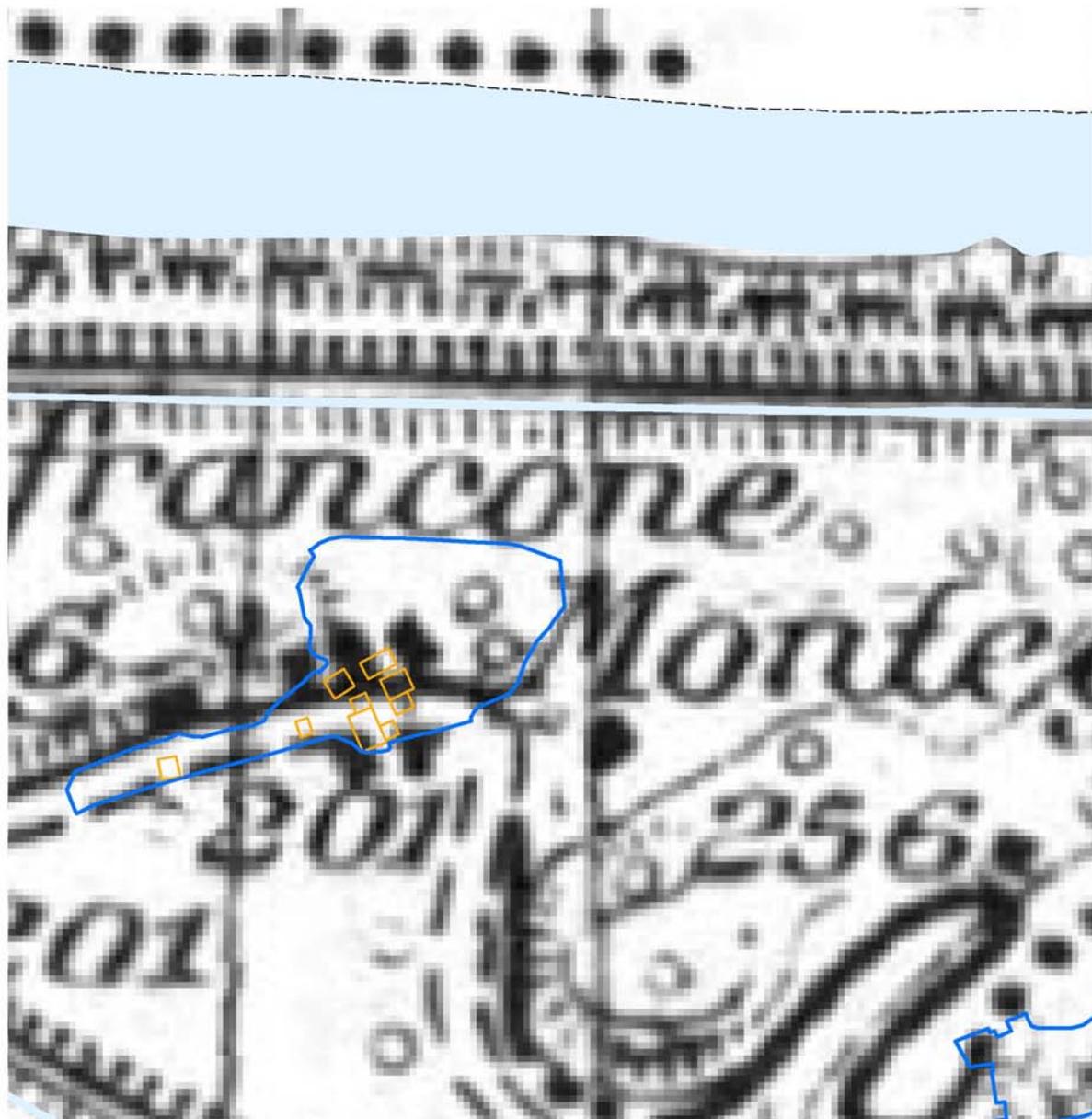
 Nuclei storici da PRG vigente

 Nuclei storici proposta PGT

 Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1936

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI STORICI

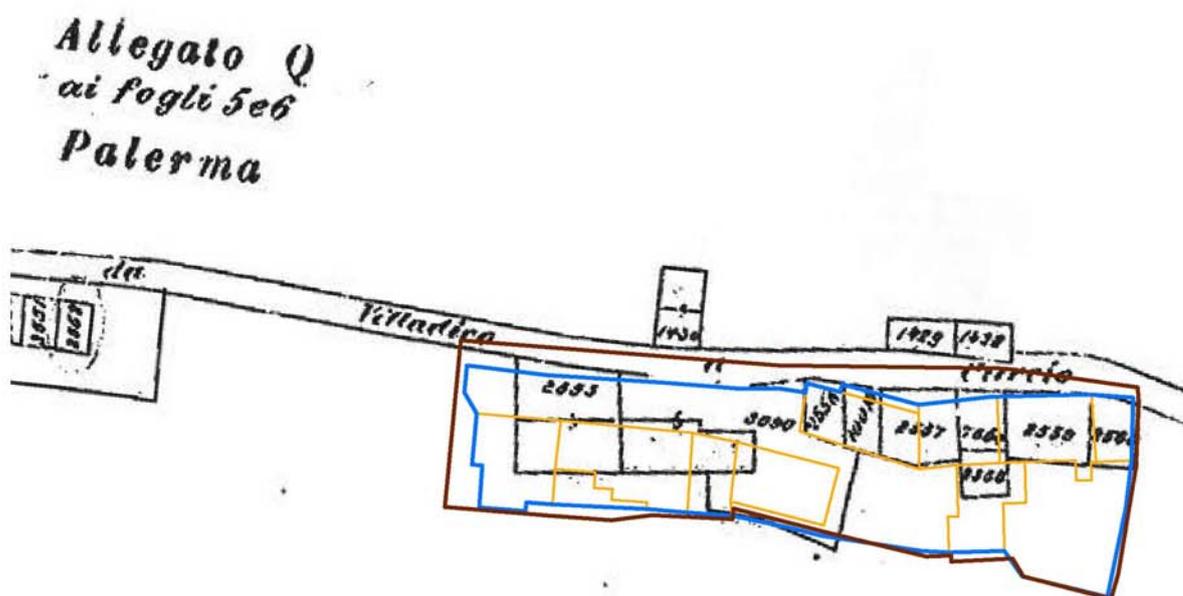
Palerma

Legenda

-  Nuclei storici da PTCP Provincia di Lecco
-  Nuclei storici da PRG vigente
-  Nuclei storici proposta PGT
-  Edifici da DBT



Cartografia Istituto Geografico Militare (IGM) 1887



BASE CARTOGRAFICA: Cessato Catasto 1886-1904

2.1.3. Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale, interni ed esterni al tessuto urbano consolidato (ES)

Il territorio di Colico, all'esterno dei centri e nuclei storici, è disseminato di edifici e manufatti storici (chiese, torri e rocche difensive, antichi edifici civili e rurali), di diversificato valore storico e testimoniale..

Essi, costituiscono nel paesaggio locale luoghi di riferimento, testimonianza della cultura locale, che ne determinano il valore e l'esclusività, cui dedicare una particolare attenzione conoscitiva finalizzata all'attiva propensione alla tutela dei beni, indipendentemente dalla presenza o meno di vincoli ufficiali di livello regionale (D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") ad integrazione degli edifici segnalati del PTCP della Provincia di Lecco (banca dati del Sistema Informativo Territoriale della Provincia di Lecco).

2.1.4. Edifici e complessi fortificati di interesse storico - architettonico e testimoniale, esterni al tessuto urbano consolidato (EF)

Nel territorio di Colico insistono due complessi fortificati molto differenti tra loro.

Uno è il forte di Fuentes, già tutelato dalle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Tra il 1603 ed il 1606, il conte di Fuentes, governatore di Milano, fece costruire sul Montecchio una fortezza a scopo di difendere il confine settentrionale del Ducato di Milano da francesi e Grigioni svizzeri, che all'epoca occupavano la Valtellina e la Valchiavenna.

La piana del forte era allungata, con opere a corno nelle estremità, mentre l'andamento irregolare delle mura, che uscivano e rientravano come cunei, consentiva una migliore difesa della bastionata.

Il forte si sviluppava su diversi livelli: in alto, ancora visibile, il palazzo del governatore, ai livelli più bassi i quartieri dei soldati. Complessivamente, il forte poteva ospitare 300 uomini.



L'ubicazione del forte consentiva di dominare tutta la pianura sottostante, che da allora venne appunto chiamata Pian di Spagna, ma soprattutto permetteva di controllare le strade per la Valtellina e per il passo dello Stelvio, per la Valchiavenna e per il passo dello Spluga, ed, infine, per Como e Milano. Ancora oggi la zona viene indicata come Trivio di Fuentes.

Nonostante il Forte di Fuentes nel corso del XVII e XVIII secolo fosse una delle principali fortificazioni della Lombardia, la sua vita non ebbe eventi militari degni di nota: solo nel 1706, durante la Guerra di successione spagnola, il Forte venne assediato per la prima volta dagli austriaci che lo espugnarono solo dopo tre settimane.

Nel 1714 in Lombardia al dominio spagnolo si sostituì quello austriaco: il Forte di Fuentes si trovò così coinvolto in due altri assedi, nel 1733, da parte di spagnoli e Piemontesi, durante la Guerra di successione polacca, e nel 1746 da parte degli spagnoli, durante la Guerra di successione austriaca.

Nel 1782, in seguito alla riforma voluta dell'imperatore Giuseppe II d'Austria, la fortezza venne dismessa e venduta a privati. Nel 1796, per volere di Napoleone, venne completamente smantellata ed in seguito abbandonata.

Dell'antica fortezza oggi rimangono solo alcuni ruderi, in parte sommersi dalla vegetazione, ricchi tuttavia ancora di fascino ed interesse. L'affresco staccato dalla chiesetta del forte, una Santa Barbara, patrona degli artiglieri, opera di importanza storica, è ora posta nel mezzo della navata laterale sinistra della chiesa parrocchiale di San Giorgio, nel centro di Colico.

L'altro complesso fortificato è il forte di Lusardi - Montecchio, tutelato anch'esso dalle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Costruito tra il 1911 ed il 1914, è l'unico forte militare italiano della Grande Guerra che abbia conservato ancora intatto il suo armamento originario.

Funzione principale del Forte era quella di controllare le strade dello Spluga, del Maloja e dello Stelvio nel caso che gli Imperi Centrali, violando la neutralità della Svizzera, avessero deciso di invadere il Nord Italia. Dati gli eventi bellici il forte, che costituiva il punto di forza di un complesso sistema di sbarramento che si prolungava fino al Monte Legnone, rimase inattivo durante tutta la Prima guerra mondiale.

Il forte non venne impiegato in azioni militari neanche durante la Seconda guerra mondiale: gli unici colpi di cannone furono infatti sparati contro una colonna tedesca che risaliva l'opposta sponda del lago dopo che il forte era stato occupato dai partigiani. In seguito venne utilizzato come deposito di munizioni ed infine ceduto al demanio pubblico.



La visita del forte consente oggi di osservare le soluzioni architettoniche, tecniche ed organizzative, alcune delle quali davvero innovative per l'epoca, adottate all'inizio del secolo nell'edificazione dei forti militari.

L'attrattiva principale del forte è comunque rappresentato l'armamento: quattro cannoni, con una gittata di 14 km, con installazioni a pozzo protetti ciascuno da una cupola in ghisa. Il Forte è sostanzialmente diviso in due parti: la zona bassa che contiene gli alloggi e le polveriere e la zona alta ospitante i cannoni e le due aree sono collegate da una galleria curvilinea lunga oltre 100 m.

Recentemente, il forte è divenuto sede del museo della "guerra bianca", divenendo riferimento storico - culturale per un ampio bacino di visitatori, quindi componente del sistema turistico di Colico.

2.1.5 Edifici e complessi di origine rurale di interesse storico e documentario (ECR)

Sono gli edifici della cultura materiale contadina, segno della diffusa antropizzazione del territorio. Per l'identificazione degli ECR si applicano i "Criteri guida per la catalogazione e classificazione degli edifici e complessi edilizi", di cui al Fascicolo 1 allegato alle Norme del PR.

Al fine di rendere esplicita la catalogazione dei valori storici e architettonici e testimoniali, di edifici, manufatti, spazi aperti, ecc., è stato definito un catalogo esemplificativo, dei "**Criteri guida per la catalogazione e classificazione degli edifici e complessi edilizi**" (Fascicolo 1).

Infatti, data la vastità del territorio di Colico (33 km² circa) e le caratteristiche orografiche, non tutti i manufatti e edifici esistenti sono stati direttamente accertati.

2.1.6 Beni artistici - architettonici di interesse storico - testimoniale

Analogamente, sulla base degli elementi decorativi, affreschi, manufatti, rilevati, è stato definito un "**Catalogo dei decori e degli ornamenti degli edifici**", (Fascicolo 2), al fine di fornire un supporto diretto per la fase di gestione degli interventi sul territorio.

Affreschi ed edicole votive

Numerosi affreschi ed edicole votive sono collocate sulle facciate degli edifici storici di Colico, testimonianza del forte legame tra la comunità locale ed il culto religioso.

Elementi architettonici

Caratterizzano e arricchiscono gli edifici: scale e balconate originali in legno, ruote di mulini, ponticelli in pietra, vasche, archi e i portali di accesso alle proprietà etc.

Fontane e lavatoi

Essendo il territorio di Colico ricco di acqua, le fontane e i lavatoi, sono il segno evidente del legame con il territorio. I manufatti catalogati, sono originali o di evidente sostituzione o ristrutturazione. La storica rete di fontane sottende una capillare rete di ingegneria idraulica, ma anche di "luoghi" di riferimento per la socializzazione.

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, è stata definita sulla base dell'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, determinando i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nei NS, NAF ed ES devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici e ambientali presenti (cfr. cartografia serie AT), che ha considerato le seguenti specificazioni:

- a. Edifici e complessi edilizi che costituiscono emergenza architettonica assimilabile alla qualità di monumento.
- b. Edifici singoli o in sequenza significativa di valore storico o documentario.
- c. Edifici singoli o in sequenza significativa di valore testimoniale.
- d. Edifici e complessi edilizi con impianto morfologico originario conservato.
- e. Edifici privi di valore storico o documentario appartenenti all'impianto urbano originario.
- f. Edifici recenti non aderenti all'impianto morfologico ed ai caratteri ambientali del nucleo
- g. Parchi e giardini di interesse storico, ambientale o documentario recenti.
- h. Spazi aperti di interesse storico, ambientale, documentario
- l. Edifici minori privi di valore storico, ambientale, documentario
- m. Elementi e manufatti di valore storico, ambientale o documentario
- n. Elementi e manufatti singoli o interventi in contrasto con il valore documentario o ambientale dell'edificio
- o. Allineamenti e continuità prospettiche da conservare

L'equilibrio tra conservazione, tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici.

La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, quale sintesi dello stato di conservazione - manutenzione - datazione, relazionata alla

catalogazione degli edifici, ha consentito di definire delle classi di edifici, articolati in unità di valore, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1:

Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, caratterizzati da aspetti architettonici o storico - artistici significativi.

Unità classificate 1.1.

Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo.

Unità classificate 1.2

Edifici e complessi edilizi dell'architettura militare

CLASSE 2:

Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico locale, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

Unità classificate 2.1

Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo.

Unità classificate 2.2

Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di modesto valore architettonico.

Unità classificate 2.3

Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico - documentario, con evidenti trasformazioni.

Unità classificate 2.4

Edifici o parti di edifici incongrue con la struttura dell'insediamento storico ed edifici recenti o estesamente trasformati privi di interesse storico-ambientale.

Unità classificate 2.5.1

Parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate, di interesse storico, ambientale e documentario.

Unità classificate 2.5.2

Parchi e giardini contemporanei e recenti di interesse ambientale.

Unità classificate 2.5.3

Spazi aperti di interesse storico, ambientale e documentario.

Unità classificate 2.6

Edifici di interesse testimoniale.

Unità classificate 2.7

Edifici e complessi edilizi di origine rurale di interesse storico e documentario.

Il Nucleo storico (NS) è definito ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale per il quale si perseguono gli obiettivi della trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari, della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Nel centro storico di Colico sono riconosciuti due ambienti urbani, diversamente caratterizzati dal punto di vista storico, insediativo e delle funzioni esistenti e ammesse.

a) *Nucleo a lago*, esteso dalla linea ferroviaria alla linea di costa, comprende i primi insediamenti del capoluogo. Prevale la specializzazione turistico - ricettiva e relativi servizi, oltre alla funzione residenziale.

b) *Nucleo interno*, esteso dal lato di monte della linea ferroviaria, attraversato dalla Via Nazionale (ex SS 36), fino all'asse di Via Parravicini - Municipio.

Prevale la specializzazione e concentrazione di strutture commerciali, della ristorazione, del terziario direzionale, oltre alla funzione residenziale.

Obiettivo del PR, è qualificare il "nucleo interno" del centro di Colico quale polo per le attività del commercio e dei servizi.

A tale scopo, il PR qualifica il *Nucleo interno* come "centro commerciale naturale" a carattere multifunzionale, inserito in un contesto urbano di "*localizzazione preferenziale delle funzioni commerciali*".

In coerenza con gli obiettivi del PR, sono state definite le seguenti strategie di intervento:

- progressiva limitazione del traffico di attraversamento, lungo Via Nazionale.
- incremento della dotazione di parcheggio a sostegno dell'accessibilità pedonale al centro.
- riqualificazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico, di proprietà privata e pubblica.

2.2. Tessuto di Recente Formazione (TRF)

Il tessuto di recente formazione (TRF) comprende le parti degli ambiti urbani consolidati, esterne ai NS, NAF, EF e ES, per le quali sono definiti gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni attuative, le destinazioni funzionali, i livelli di qualità urbana ed ambientale da assicurare.

Sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali che caratterizzano il TRF, sono stati identificati e disciplinati gli ambiti e i tessuti edificati di seguito elencati:

– *ACU - Ambiti del centro urbano* costituiscono l'espansione del nucleo storico del capoluogo. Comprendono isolati e parti del tessuto dell'espansione novecentesca e recente, riconoscibili per la configurazione morfologica dell'impianto e per la dotazione di spazi urbani pubblici;

– *ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica* caratterizzati dalla mancanza di un disegno urbanistico e della dotazione di spazi per servizi urbani. Comprendono parti del tessuto di recente formazione caratterizzati dalla mancanza di un disegno urbanistico con caratteri insediativi scomposti ed alternanza di pieni e vuoti, in cui la dotazione degli spazi e dei servizi urbani è inadeguata;

– *AED – Ambiti di edilizia diffusa* comprendono le parti dell'abitato diffuso nel territorio costituente il sistema rurale, paesistico ed ambientale i quali non configurano un tessuto urbano compiuto e riconoscibile.

– *ARL - Ambiti di riqualificazione lacuale* comprendono tratti spondali del lungolago di elevato valore paesaggistico, occupati da edificato diffuso e da disorganici insediamenti e attrezzature per la ricettività all'aperto, esercizi pubblici, attrezzature per la nautica da diporto, ecc.

– *AAP - Ambiti per attività produttive* comprendono le parti dell'edificato caratterizzate dalla presenza di insediamenti per le attività produttive, del secondario, del terziario commerciale e le funzioni connesse.

In particolare, gli ambiti AED, sono riferiti a parti dell'edificato, realizzato, lungo i conoidi, dagli anni '70 del secolo scorso, che non sono stati riconosciuti, quale parte del tessuto urbanizzato, dai piani succedutisi sino ad oggi. Il PGT, con la definizione degli ambiti AED, prende pertanto atto di tale situazione, posto che rappresentano una condizione oggettiva del territorio di Colico, non comportante consumo di nuovo suolo.

I parametri edificatori sono stati ridefiniti partendo dalla situazione di fatto, che ha evidenziato il diffuso sottoutilizzo degli indici edificatori attribuiti dal pre - vigente PRG, quindi un'elevata potenzialità edificatoria statica residua, che il PR ha ridefinito in relazione ai criteri di pianificazione ed agli obiettivi generali del Piano.

In particolare, il Piano ha applicato i criteri di perequazione, compensazione limitatamente agli interventi trasformazione

urbanistica definiti dal Documento di Piano, puntando a diversificate fattispecie di incentivazioni e premialità, non cumulabili, connesse al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico (miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti), per la definizione delle modalità di intervento nell'ambito del TUC (tessuto urbano consolidato).

Inoltre, al fine di rendere fattibili gli interventi di interesse pubblico (esempio, acquisizione di edifici, manufatti, di interesse storico, testimoniale) e per la realizzazione di interventi strategici della mobilità, sono state definite specifiche premialità, espresse in termini di capacità edificatoria trasferibile nel TRF (tessuto di recente formazione).

A tale scopo e solamente in presenza di una convenzione, privato/pubblico, per alcuni ambiti è contemplata l'applicazione delle modalità di perequazione, disciplinata da due distinti indici:

- l'indice IF (fondiario), che definisce la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento;
- l'indice IFP (fondiario proprio), che definisce la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

La differenza tra indice fondiario (IF) e indice fondiario proprio (IFP), definisce la capacità edificatoria facoltativa aggiuntiva, espressa in Superficie Lorda di Pavimento funzionale alla realizzazione degli interventi richiamati.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

ACU – Ambito del centro urbano

Costituisce l'espansione del nucleo storico del capoluogo. Comprende isolati e parti del tessuto dell'espansione novecentesca e recente, riconoscibile per la configurazione morfologica dell'impianto e per la dotazione di spazi urbani pubblici.

L'ambito è da considerare saturo e di norma da non addensare, salvo interventi di omologazione delle densità.

L'ambito interessa una superficie fondiaria di ~~155.262,00~~ **155.714,00** m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 2,049,00 m² di superficie lorda di pavimento.

ARM - Ambito di ricomposizione morfologica

Comprende parti del tessuto urbano caratterizzato dalla mancanza di un disegno urbanistico e dalla dotazione di spazi per servizi urbani.

Comprende parti del tessuto urbano di recente formazione caratterizzato dalla mancanza di un disegno urbanistico con caratteri

insediativi scomposti e alternanza di pieni e vuoti, in cui la dotazione degli spazi servizi urbani è inadeguata.

EN – Espansione Novecentesca

Costituisce l'edificato dell'espansione novecentesca dei nuclei storici riconoscibile per la morfologia dell'impianto urbano, è da considerarsi saturo.

L'ambito interessa una superficie fondiaria di 9.467,00 m².

EU – Edificato con disegno Unitario (EU)

Comprende isolati e parti del tessuto dell'espansione recente, riconoscibili per il disegno coordinato dell'impianto urbanistico con la dotazione di servizi urbani, è da considerarsi saturo in quanto presenta una morfologia consolidata.

La superficie fondiaria complessiva assomma a 203.450,00 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 90,00 m² di superficie lorda di pavimento.

Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di 1.751,00 m².

RF - Recente Formazione (RF)

Comprende l'edificato dell'espansione del capoluogo e delle frazioni, di recente formazione, presenta caratteri insediativi spontanei, con inadeguata dotazione di spazi per servizi pubblici.

L'ambito interessa una superficie fondiaria complessiva di 1.429.496,00 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 9.853,00 m² di superficie lorda di pavimento.

Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di 41.645,00 m².

VP – Verde Privato

È costituito dall'edificato isolato, dotato di spazi pertinenziali e non, da tutelare in relazione alla morfologia dei luoghi e agli impianti vegetali esistenti, naturali e artificiali quali giardini, pachi e boschi.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 156.655,00 m².

Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una superficie lorda di pavimento di 886,00 m².

AED - Ambito di edilizia diffusa

Comprende le parti dell'abitato diffuso nel territorio appartenente al sistema rurale, paesistico, ambientale, che non configurano un tessuto urbano compiuto e riconoscibile. Si tratta sostanzialmente del riconoscimento di tessuti edificati realizzati negli ultimi decenni del

secolo scorso, che di fatto sono autonomamente riconoscibili rispetto alla trama del sistema rurale, paesistico, ambientale.

L'ambito è articolato nel seguente tessuto edificato:

- ER - edificato residenziale

Edifici esistenti destinati prevalentemente ad abitazione.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 98.276,00 m².

ARL - Ambito di riqualificazione lacuale

Comprende tratti spondali del lungolago di elevato valore paesaggistico, allo stato occupati da edificato diffuso e disorganici insediamenti e attrezzature per la ricettività all'aperto, esercizi pubblici, attrezzature per la nautica da diporto, ecc.

AR – Aree delle attività ricettive all'aperto (AR)

Aree delle attrezzature e servizi per la ricettività all'aperto organizzata con strutture mobili, esistenti e di nuovo impianto, in conformità alla LR. 17/07 e smi.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 54.928,00 m².

AE – Aree edificate (AE)

Comprendono edifici isolati a destinazione e tipologia diversa, dotati di spazi pertinenziali da tutelare in relazione alla localizzazione e morfologia dei luoghi e agli impianti vegetali esistenti, naturali e artificiali (giardino, parco, bosco).

La superficie fondiaria complessiva è di circa 75.561,00 m².

SL – Aree dei servizi lacuali (SL)

Corrisponde alla linea di costa e comprende le superfici demaniali e quelle di proprietà comunale e privata, attrezzate e non per le attività connesse alla fruizione sportiva e ludica del lago, funzionali alla qualificazione degli spazi, quale "parco balneare".

La superficie fondiaria complessiva è di circa 90.913,00 m².

AAP - Ambito per attività produttive

Comprende le parti dell'edificato caratterizzati dalla presenza di insediamenti per le attività produttive, del secondario, del terziario commerciale, e funzioni connesse.

Gli ambiti per attività produttive - AAP -, comprendono insediamenti esistenti e aree non edificate, articolati in insediamento compatti (IC) e sparsi (IS) funzionali destinati a:

- Attività produttive manifatturiere (IC) del settore secondario, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 543.839,00 m².

- Attività polifunzionali (IC) del settore terziario direzionale, terziario commerciale, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 174.020,00 m².

- Insediamenti sparsi (IS) che comprendono edifici localizzati in contesti urbani a prevalente destinazione residenziale, che alla data di adozione del PGT sono utilizzati da attività produttive manifatturiere.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 20.542,00 m².

Servizi commerciali

I servizi commerciali comprendono le attività di vendita al dettaglio, all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande e gli impianti di distribuzione carburanti.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita e con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici alimentare e non alimentare.

Le scelte del comune di Colico in materia commerciale si differenziano in relazione a singole parti del territorio, alla tipologia degli esercizi commerciali.

Il Piano articola l'insediamento delle attività commerciali nel territorio comunale in base alla classificazione dimensionale e tipologica delle strutture:

- unità di vicinato, superficie di vendita minore o uguale a 150,00 m²;
- media struttura di vendita, suddivisa in due tipologie:
- tra i 151,00 m² e i 400,00 m² di superficie di vendita;
- tra i 401,00 m² e i 1.500,00 m² di superficie di vendita.

Lo studio del sistema distributivo nel comune di Colico riguardante la situazione attuale e le linee di sviluppo nonché la programmazione tecnico - commerciale delle medie e grandi superfici all'interno del territorio comunale, inquadra e definisce i fabbisogni del settore del commercio a livello comunale, recepiti e localizzati dagli atti del PGT.

Gli obiettivi per il settore commerciale sono incentrati sulla qualificazione del centro urbano di Colico capoluogo, a "centro commerciale naturale", in parte copribile, organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere e di divertimento), complementari a quella commerciale in connessione con le attività e servizi insediati e insediabili nel centro storico di Colico lago.

La realizzazione del "centro commerciale naturale" deve essere estesa alle vie, corti o singoli tratti di lunghezza non inferiore a 100,00 m.

Le opere per la formazione del "centro commerciale naturale", possono essere proposte all'Amministrazione Comunale mediante un progetto di riqualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati, anche risultante da un concorso di idee, nel quale siano definiti i

luoghi di sosta attrezzati, sistemazione a verde ed opere complementari (fontane, opere d'arte, illuminazione dedicata, ecc.) e di protezione (coperture, vetrate, galleria).

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, è consentito l'insediamento di unità di vicinato ove la normativa dei singoli ambiti lo ammetta, mentre l'apertura di nuove medie strutture di vendita può essere autorizzata solamente negli ambiti urbani definiti dal PGT, nei quali è ammessa la destinazione d'uso commerciale con classificazione specifica "media struttura di vendita" e nei limiti delle eventuali soglie dimensionali intermedie stabilite e delle relative caratteristiche merceologiche.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è ammesso esclusivamente nelle aree, ambiti, e infrastrutture, specificatamente individuati quale ambito di "localizzazione preferenziale delle funzioni commerciali", oltre che negli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.

L'ambito di localizzazione preferenziale delle funzioni commerciali, in cui sono insediabili nuove medie strutture di vendita, comprende i seguenti ambiti urbani:

- *Ambito Centro Urbano (ACU) e Nucleo Storico (NS) di Colico* - nucleo interno per le medie strutture di vendita fino a 400,00 m² di superficie di vendita non alimentare;
- *Viabilità urbana primaria - Via Nazionale nord* - in ambito AAP per attività polifunzionali per le medie strutture di vendita da 401,00 m² a 1.500,00 di superficie di vendita non alimentare.
- *Viabilità urbana primaria - Via Nazionale centro, Art. 20*, ambito AAP per attività polifunzionali, medie strutture di vendita fino a 1.500,00 di Sv: n. 1 MS2 alimentare, *realizzabile* anche in ambiti di trasformazione urbanistica che contemplano l'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare, quale opzione sostitutiva e non aggiuntiva.

La localizzazione della media struttura di vendita è ammessa qualora contempili la contestuale realizzazione delle "compensazioni sociali e ambientali" di cui al c. 7, dell'art. 25, ed in particolare della "casa della salute", configurabile:

- quale "complesso integrato" di funzioni private e pubbliche comprendente la "media struttura del settore alimentare", la "casa della salute" e relativi servizi e attività assistenziali e sanitarie, esercizi di vicinato, esercizi pubblici.
- quale struttura autonoma dalla "media struttura di vendita del settore alimentare", la cui localizzazione deve essere preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale.

Fino ai tre mesi successivi alla data di pubblicazione sul BURL dell'entrata in vigore del PGT, l'insediamento della MS2 è ammesso nell'ambito ATU04 del DP.

Decorso tale termine, entrano in vigore le disposizioni localizzative per l'ambito della "Viabilità urbana primaria".

Il Piano promuove, inoltre, l'insediamento di una media struttura non alimentare e una media struttura alimentare all'interno di alcuni degli ambiti trasformazione..

La cartografia del DP (Tav. DP 0.4.1), vengono individuate, con apposita simbologia, le medie strutture di vendita esistenti e autorizzate alla data di adozione del PGT, localizzate all'esterno degli ambiti di trasformazione del DP.

Tali strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PGT, potranno ampliarsi entro il limite consentito dalla classe dimensionale di appartenenza ammessa.

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale per le medie strutture di vendita, è condizionato alla definizione delle compensazioni sociali e ambientali mediante la stipula di una specifica convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna a:

- realizzare interventi di equipaggiamento verde di aree appartenenti alla rete ecologica;
- acquisire le aree destinate a verde, localizzate all'esterno dell'ambito di intervento, quale soddisfacimento della dotazione di servizi richiesta dal Piano;
- partecipare alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici del centro urbano e storico di Colico, funzionali alla formazione e qualificazione del centro commerciale naturale;
- partecipare all'offerta di sosta gratuita a tempo, in aree dedicate localizzate ad una certa distanza dal centro commerciale naturale;
- realizzare opere di interesse pubblico.

In conformità con quanto previsto dal vigente PTCP, il PGT non contempla la localizzazione di aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita (GSV).

Interventi in corso di attuazione

Per i PA approvati precedentemente alla data di adozione del PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta, qualora la convenzione non venga sottoscritta entro un anno dalla data di pubblicazione degli atti del PGT, il PA viene dichiarato decaduto.

Gli interventi in corso di attuazione coincidono con i piani attuativi adottati e approvati i cui interventi sono in corso di realizzazione.

Tali interventi interessano una superficie complessiva di 65.602,00 m² per complessivi 29.517,00 m² di SLP.

Le tabelle allegate al successivo cap. 9, sintetizzano la capacità insediativa residenziale complessiva del Piano di Governo del Territorio.

3. - Il sistema rurale, paesistico, ambientale, ambientale

Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, dedicato e/o vocato ad usi agricoli produttivi, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale, riconoscibile nel territorio di Colico, funzionale all'obiettivo di conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo della impresa agricola multifunzionale anche come soggetto della manutenzione territoriale e dell'offerta di servizi di qualità ambientale, minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa e di forma.

3.1 - Le aree per attività agricole

Sono riferibili alle aree agricole, sia di interesse strategico di rilievo provinciale, sia di rilievo locale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale con finalità produttive.

La determinazione delle aree destinate alle attività agricole è stata effettuata sulla base dei criteri stabiliti dal PTCP, utilizzando quali prima fase di screening i dati a livello catastale del SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia).

Ai fini della identificazione delle aree agricole, sono state considerate le aziende agricole presenti ed operanti sul territorio di Figino Serenza e le tipologie principali di terreni agricoli definiti dai criteri definiti dal PTCP:

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- Ambiti a prevalente valenza ambientale;
- Ambiti di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica.

Risultano attive colture foraggere e seminative, considerando altresì le tipologie di habitat, forestale non soggetta ad uso agricolo, incolti o aree naturali, sono oggetto di salvaguardia attraverso altri strumenti di pianificazione.

Per quanto riguarda gli allevamenti, a fronte dei dati segnalati dal SIARL, a livello locale è stata accertata la presenza di una quindicina di aziende.

La mappatura dei dati SIARL (cfr. DP 0.4), evidenzia i terreni utilizzati per l'attività agricola per le specifiche tipologie colturali, che complessivamente assommano a 2.820.659,00 m², dei quali:

- Prato 1.801.636,00 m²;

- Bosco misto 753.239,00 m²;
- Albero da frutto e frutti di bosco 49.375,00 m²;
- Olivo per olive da olio 12.555,00 m²;
- Vivaio floricolo e piante ornamentali 4.626,00 m²;
- Colture cerealicole 191.463,00 m²;
- Fabbricati agricoli 6.672,00 m²;
- Orti familiari 1.093,00 m².

Rispetto ai dati SIARL sopraindicati, la superficie del territorio comunale costituente il "sistema rurale, paesistico, ambientale" del PGT (cfr. planimetria "DP 05 Agricoltura e ambiente"), assomma complessivamente a 18.319.211,00 m², comprese le superfici boscate che interessano 10.672.274,00 m².

Le aree che il Documento di Piano inserisce nel "sistema rurale, paesistico, ambientale", comprendono le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse produttivo ed ecologico - ambientale.

3.2 Articolazione del sistema rurale, paesistico, ambientale

In coerenza con le disposizioni del PTCP di Lecco e della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008 e smi, il sistema rurale - paesistico - ambientale comprende le parti di territorio comunale individuate nella cartografia del PTCP e precisate dal PR, qualificanti:

- la Rete Verde Regionale, definita dal Piano Paesistico Regionale;
- la Rete Ecologica Regionale (RER), definita dal Piano Territoriale Regionale;
- la Rete Ecologica Provinciale (REP), definita dal Piano Territoriale Provinciale;
- la Rete Ecologia e Comunale (REC) definita dal Piano di Governo del Territorio **(cfr Tav. DP 05.1)**.

Il sistema rurale, paesistico, ambientale, è articolato negli ambiti di seguito elencati:

- *AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico:*
concorrono alla definizione dello specifico rilievo operato dal PTCP ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 15 c. 4 della LR. 12/05, connotate sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.

Le aree comprese negli AAS sono altresì caratterizzate da specifiche valenze ed interesse ambientale ed ecologico, articolato nei seguenti ambiti:

- AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale:

comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in conformità alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in coerenza con il disegno di rete ecologica provinciale (REP);

- ARE - Ambiti di particolare interesse per la continuità della rete ecologica provinciale:
comprendono le aree oggetto di specifica tutela per il mantenimento dei valori di paesistici e ambientali del territorio, in conformità alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- AVP - *Ambiti a prevalente valenza paesistica*:
comprendono le aree oggetto di specifica tutela di legge in materia di beni ambientali e paesaggistici, riferita a prati e pascoli, coperture vegetazionali naturali non arboree, colture esterne ad ambiti agricoli, incolti e formazioni rocciose, con efficacia prevalente anche in conformità alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, così articolate:
 - *Ambiti di interesse sovra-provinciale*
comprendono i boschi e le foreste, tutelati ai sensi dell'Art. 142 c. 1, lettera g, del D.Lgs. 42/04, architetture vegetali storiche.
 - *Ambiti di interesse provinciale*
comprendono aree qualificate di importanza strategica per il mantenimento dei valori paesistici e naturalistici del territorio.
 - *Ambiti di interesse per la continuità della rete verde*
comprendono aree appartenenti al sistema rurale che contribuiscono alla continuità e alla correlazione tra gli ambiti di interesse sovra-provinciale e provinciale.
- AAL - *Ambiti agricoli di rilevanza locale*:
interessano le aree esterne agli ambiti AAS e AVP e al TUC alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (produttive, ambientali, ecologiche, paesistiche, ecc.).
Tali aree, sono altresì caratterizzate dal prevalente interesse paesistico ambientale, oltre che di connessione alla rete ecologica provinciale e protezione ambientale, configuranti l'ambito territoriale:
 - *APA - Ambiti di prevalente interesse paesistico - ambientale*
Comprendono aree di interesse per la continuità della rete verde e per il mantenimento dei caratteri paesistici e naturalistici del territorio in relazione alle peculiarità riconoscibili alla scala locale,

riferite alle attività agricole presenti, a boschi e filari, alle infrastrutture storiche, ecc.

3.2.1. AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

Gli ambiti agricoli di interesse strategico - AAS - comprendono le aree appartenenti alla conformazione geologica della conoide Colico, interessate anche da specifiche prescrizioni paesistico - ambientali definite dal PTCP, riferite agli ambiti AVA e ARE.

Per tali aree è riconosciuta prioritaria la vocazione produttiva agricola e la conservazione del paesaggio agrario.

Pertanto, le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono praticate e autorizzate alla data di adozione del previgente PRG, nel rispetto della normativa.

Al fine di garantire la continuità della rete ecologica provinciale (REP), non è consentito l'insediamento di nuove attività ed attrezzature agricole, ivi comprese le abitazioni agricole.

Le opere funzionali alla conduzione del fondo, destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previsti dalla normativa regionale, sono ammesse esclusivamente ad integrazione delle strutture agricole esistenti con le limitazioni e condizioni del caso.

Gli ambiti a prevalente valenza ambientale - AVA - comprendono le aree oggetto di specifiche disposizioni di tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici in coerenza con il disegno di rete ecologica provinciale (REP), aventi efficacia prevalente in conformità alle determinazioni del PTCP.

Agli ambiti AVA sono attribuite plurime funzioni al fine di:

- contrastare i processi di frammentazione ambientale dei sistemi naturali e semi - naturali, riducendo e mitigando le discontinuità indotte dalle infrastrutture e dai sistemi urbani;
- assicurare che nel territorio rurale vengano salvaguardati gli spazi naturali e seminaturali, favorendone la funzionalità ecologica, la permeabilità biologica, la funzionalità agronomica, e promuovendone gli usi compatibili anche con finalità paesistiche e turistico - ricreative;
- mantenere e promuovere un sistema ambientale di connessione tra i principali spazi naturali o semi-naturali esistenti, in particolare rafforzando la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua.

Gli interventi negli ambiti AVA devono far riferimento al “Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale” previsti dal PTCP.

Gli ambiti di particolare interesse per la continuità della rete ecologica provinciale (REP) comprendono le aree oggetto di specifica tutela per il mantenimento dei valori di paesistici e ambientali del territorio con la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva delle connessioni ecologiche per la continuità della rete ecologica provinciale.

Come nel caso precedente gli interventi negli ambiti ARE devono essere riferiti al “Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale”, in particolare per la manutenzione spondale dei corsi d’acqua.

3.2.2. AVP - Ambiti a prevalente valenza paesistica

Gli ambiti a prevalente valenza paesistica - AVP - comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici, non compresi in ambiti agricoli strategici (AAS) e locali (AAL), per i quali vigono disposizioni con efficacia prevalente in maniera conforme alle prescrizioni del PTCP.

Risultano articolati in tre sub-ambiti:

- Ambiti di interesse sovra-provinciale;
- Ambiti di interesse provinciale;
- Ambiti di interesse per la continuità della rete verde.

Gli ambiti di interesse provinciale comprendono anche le parti del territorio di elevata naturalità nelle quali possono essere realizzati gli interventi e le opere indicate dalla normativa.

Al fine di garantire la coerenza con il contesto paesaggistico esistente, si deve fare riferimento, oltre che agli indirizzi di tutela del PPR, anche agli indirizzi dettati da specifica tutela paesaggistica ed alle linee guida per l’esame paesistico dei progetti nel caso in cui le aree, ricadenti entro gli ambiti di elevata naturalità, non siano assoggettate a specifica tutela paesaggistica ed infine alle classi di sensibilità paesaggistica.

Gli ambiti di interesse sovra - provinciale, comprendono i boschi e le foreste paesaggisticamente tutelati, per i quali si applicano le disposizioni del Piano di Assestamento Forestale e del Piano di Indirizzo Forestale.

Nelle aree a bosco e a pascolo, la realizzazione di attrezzature agricole è consentita solamente allo scopo di migliorare e razionalizzare lo sfruttamento delle risorse agro - forestali e per organizzare l’esercizio delle attività agrituristiche ed escursionistiche.

Gli ambiti paesaggistici di interesse provinciale sono qualificati di importanza strategica per il mantenimento dei valori paesistici e naturalistici del territorio e comprendono i prati e i pascoli non compresi in ambiti agricoli produttivi, le aree a vegetazione naturale non arborea, le colture a seminativo e legnose agrarie non comprese in ambiti agricoli e gli affioramenti rocciosi.

Gli ambiti di interesse per la continuità della rete verde comprendono le aree funzionali alla qualificazione e ricomposizione del contesto paesaggistico della rete verde provinciale, che contribuiscono alla continuità e alla correlazione tra gli ambiti di interesse sovra - provinciale e provinciale.

Nelle aree a bosco, assoggettate o meno a vincolo forestale dal Piano di Assestamento Forestale e dal Piano di Indirizzo Forestale, è vietata qualsiasi edificazione mentre la realizzazione di attrezzature agricole è consentita solamente per migliorare e razionalizzare lo sfruttamento delle risorse agro - forestali e l'esercizio delle attività agrituristiche e escursionistiche.

Fondamentale risulta essere il mantenimento della rete dei percorsi, dei terrazzamenti esistenti e delle sistemazioni colturali tradizionali nonché dei caratteri ambientali e morfologici tipici del paesaggio locale attraverso la loro valorizzazione negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazioni - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.

3.2.3. AAL - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola

Le aree di rilevanza locale per l'attività agricola comprendono le aree prevalentemente dedicate all'attività agricola di rilevanza locale, che rivestono un rilevante interesse ecologico e paesistico - ambientale, funzionali alla salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse.

A tali aree è riconosciuta prioritariamente la vocazione agricola produttiva e protettiva, con la finalità di conservazione degli spazi coltivati e coltivabili, appartenenti alla conformazione geologica dei conoidi di Colico, integrate da specifiche prescrizioni in materia paesistico - ambientale riferite agli ambiti APA.

Le opere funzionali alla conduzione agricola del fondo, destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli sono ammesse esclusivamente ad integrazione o per l'eventuale rilocalizzazione delle strutture agricole esistenti, con le limitazioni e condizioni del caso.

Anche le aree a prevalente interesse paesistico - ambientale sono aree che rivestono un rilevante interesse ecologico e paesistico - ambientale, con funzione di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse appartenenti alla conformazione geologica dei conoidi Colico e dei montecchi, che contribuiscono alla continuità e alla correlazione tra gli ambiti di interesse regionale e provinciale, oltre alla finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva delle connessioni ecologiche per la conservazione del varco della rete ecologica regionale.

Varchi della Rete ecologica

Costituiscono parte integrante della rete ecologica regionale, provinciale e comunale (cfr. Tav. DP 05.1), finalizzati a preservare la residuale continuità territoriale al fine di collegare ambienti, naturali e seminaturali, diversi, agevolando lo spostamento della fauna e quindi salvaguardando la biodiversità nel territorio.

La cartografia del PR, a conferma del PS, individua:

- L'ambito del varco della rete ecologica regionale che, ai sensi del vigente PTR, è da conservare e deframmentare.
- I varchi e le connessioni della rete ecologica comunale

Pertanto, non sono ammessi interventi che possano interferire con lo stesso o ridurre la larghezza esistente, salvo situazioni particolari esistenti alla data di adozione del PGT.

A tali fini non è ammessa la realizzazione di alcun tipo di recinzione e di delimitazione delle aree interessate, anche con siepi che impediscono la continuità fisica degli spazi e la percezione paesaggistica dei luoghi.

3.3. Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Montecchi

Il Piano delle Regole propone il perimetro dell'ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei "Montecchi di Colico", comprendente le aree del territorio comunale, già interessate, in tutto o in parte, dal "Piano di Rivalutazione Ambientale dei Montecchi" (PRAM) e corrispondente ai sistemi collinari dei Montecchi e alla piana.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, saranno applicate delle disposizioni transitorie di tutela ambientale.

Il Piano Particolareggiato (PP) dovrà definire:

- il rilievo delle valenze geomorfologiche, idrologiche, litologiche, biologiche (zoologiche, floristiche, vegetazionali), paesaggistiche e storiche.
- il rilievo della rete idrica naturale e artificiale, con particolare riferimento alle sorgenti.

- l'analisi della viabilità a servizio dell'attività agricola e a della fruizione del parco.
- le modalità per la conservazione e il recupero degli ambienti naturali e seminaturali esistenti.
- le modalità degli interventi per la salvaguardia del paesaggio agricolo.
- l'utilizzo di specie vegetali e faunistiche autoctone, con preferenza per i genotipi locali.
- e azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico, comprensivo delle aree di pertinenza.
- il recupero ambientale, anche per finalità ricreative delle aree degradate.
- la fruizione ricreativa, didattica e culturale.
- il raccordo con le aree limitrofe attraverso la creazione e/o il mantenimento di corridoi ecologici e di percorsi di fruizione.
- la promozione di forme di collaborazione con gli agricoltori, per mantenere o (re)introdurre le colture tradizionali e/o biologiche, e con gli enti e i privati, anche tramite convenzioni, per favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate all'interno del parco.
- l'approvazione, da parte dell'ente gestore e in accordo con le altre amministrazioni interessate dei programmi di intervento.

Il raccordo con le aree limitrofe attraverso la creazione e/o il mantenimento di corridoi ecologici e di percorsi di fruizione, la promozione di forme di collaborazione con gli agricoltori, per mantenere o (re)introdurre le colture tradizionali e/o biologiche, e con gli enti e i privati, anche tramite convenzioni favoriranno la fruizione pubblica delle aree attrezzate all'interno del parco.

L'istituzione del PLIS, non presuppone l'acquisizione delle aree considerate alla proprietà pubblica, in particolare per le aree pertinentziali ad edifici esistenti; mentre per le aree libere, a completamento delle azioni poste in atto dal previgente PRG, sono confermata l'applicazione dei meccanismi perequativi.

La stessa funzione ecologica può essere assolta dalle aree poste in corrispondenza delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, stradale e degli elettrodotti, ove non è consentita l'edificazione.

Impianti vegetali di rilevanza botanica e interesse storico e paesaggistico (AV)

Comprendono gli alberi monumentali già rilevati e catalogati dalla Provincia di Lecco, oltre a quelli segnalati dal Piano, quali:

- Gli impianti di rilevanza botanica, storica e di architettura vegetale denominati "roccoli" e le relative strutture di supporto, le "bresciane", localizzati nel territorio.

Gli indirizzi di intervento sono:

- conservazione e valorizzazione degli impianti vegetali dei "roccoli".
- recupero delle strutture edilizie di supporto esistenti (es. le "bresciane").
- recupero e valorizzazione delle infrastrutture di accesso.

Agli impianti e gli alberi di cui al c. 1, si applicano altresì le disposizioni di tutela in materia di alberi monumentali.

4. La tutela dei beni ambientali e architettonici

Gli studi di settore, costituenti parte integrante del Documento di Piano, definiscono il quadro conoscitivo e ricognitivo dal punto di vista naturalistico e paesaggistico del territorio comunale .

In particolare, "La componente paesaggistica del piano" (Fascicolo 4), analizza e descrive le diverse componenti del paesaggio locale, riferito alle "unità di paesaggio", territoriali e urbane, riconoscibili, definendo valutazioni di rilevanza e integrità del paesaggio, confluiti nella carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale (Tav. CP 02).

Tale carta, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio.

Per il territorio comunale sono state attribuite le seguenti classi di sensibilità paesaggistica (cfr. Tav. CP 02):

- 1 Sensibilità bassa** (aree dell'edificato produttivo);
- 2 Sensibilità media** (aree a contatto con classi superiori);
- 3 Sensibilità elevata** (aree con valenze naturalistiche e ambientali, edifici rurali, edifici e nuclei storici);
- 4 Sensibilità molto elevata** (aree con emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storici e di interesse testimoniale, nuclei storici, corsi d'acqua).

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito, tale condizione non esclude la rilevazione della prevalenza di vincoli paesaggistici specifici o la maggiore sensibilità del sito con conseguente passaggio alla classe superiore.

La Carta del paesaggio, condivisa, condensa i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

Per le finalità del piano è richiesta la "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico" dell'area o ambito di intervento, deve considerare gli edifici esistenti nell'intorno e rilevare la presenza di caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottiene l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesistico.

Considerando le specificità locali del paesaggio lacuale e montano, vengono indicati i seguenti ordini di verifiche:

- il rapporto di intervisibilità con il lago e/o con la montagna.
- il rapporto con i percorsi di rilevanza paesistica (percezione “dinamica” del paesaggio).
- il rapporto con il contesto locale.

Pertanto, entro tali “intorni”, il Progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, di caratteri architettonici, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo rispetto al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali, anche relativamente alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.

Per le finalità esposte, gli elaborati di progetto devono comprendere anche la documentazione relativa alla “ricognizione speditiva del contesto paesistico”, quali: rilievi materici, fotografici, simulazioni di fotoinserimento paesaggistico riferiti anche alle visuali indicate nella carta del paesaggio, di qualificazione dei materiali, render.

5. Ambiti di trasformazione di urbanistica

Gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole, limitatamente agli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata.

Nei casi precedenti sono ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti senza modifica della destinazione d'uso.

Per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT.

Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di azione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento.

6. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il complesso delle aree e attrezzature per servizi alla residenza contemplate dall'assetto del Piano dei Servizi (cfr. Tav. PS 01), assomma a m² 372.077,00 comprendenti anche le aree e attrezzature non qualificate come standard.

Complessivamente, le aree per servizi dedicate alle attività produttive del secondario, interessano la superficie territoriale di circa 16.692,00 m², sostanzialmente corrispondente alla dotazione esistente.

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata dal parametro di 33,99 m²/abitante riferito alla capacità insediativa teorica complessiva del PGT, pari a 9.682 abitanti, qualora gli interventi ammessi, anche a conferma del pre - vigente PRG, fossero completamente attuati (329.092,00 m² / 9.682 abitanti).

7. Incentivazioni e premialità

Ai fini del perseguimento di obiettivi di interesse generale, per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e urbana, sono attribuite delle incentivazioni e premialità, non cumulabili, elencate in Tabella 1, quale incremento della SLP esistente alla data di adozione del PGT, se superiore all'IF ammesso, o dell'IF ammesso dalle norme d'ambito, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici definiti dalle norme d'ambito:

Descrizione fattispecie		Premialità	Condizioni	
A)	Interventi di cui alle lettere d), e) dell'art. 27 LR 12/05	1) Certificazione energetica classe A per nuove costruzioni	1 m ² /10 m ² di SLP	
		2) Impianto fotovoltaico: P = 1/50 m ² / kW * SLP (esistenti e di progetto)	1 m ² /10 m ² di SLP	Cfr. D. Lgs. 28/2011, art. 11, c. 1, All. 3 Cfr. Art. 45
		3) Recupero acque meteoriche ad uso domestico	1 m ² /10 m ² di SLP	
B)	Interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27 LR 12/05	1) Miglioramento dell'efficienza energetica in conformità ai limiti di cui all'Art. 3, c. 2, della LR. 4/2012	1 m ² /5 m ² di SLP	
		2) Impianto fotovoltaico: P = 1/50 m ² / kW * SLP (esistenti e di progetto)	1 m ² /5 m ² di SLP	Cfr. D. Lgs. 28/2011, art. 11, c. 1, All. 3 Cfr. Art. 45
		3) Recupero acque meteoriche ad uso irriguo Recupero acque meteoriche ad uso domestico	1 m ² /10 m ² di SLP 1 m ² /5 m ² di SLP	
C)	Interventi di pubblico interesse del Piano dei Servizi	1) Cessione al Comune di aree e/o edifici di interesse storico - documentario esistenti nei NS, ES, NAF.	Volume § della sagoma * 2 + SF * 0,10 m ² /m ²	
		2) Cessione al Comune di aree e/o edifici interessati da opere di interesse pubblico per la mobilità urbana	Volume esistente autorizzato * 2 + (SF * IF esistente)	Volume autorizzato/3 = SLP
		3) Cessione al Comune di aree interessate da opere di interesse pubblico per la mobilità urbana	^ IF * 1,5	^ maggiore tra IF esistente sul lotto adiacente e IF d'ambito

8. Efficienza energetica degli edifici

La normativa del Piano delle Regole, al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico di Colico, e quindi la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia eco-sostenibile e il miglioramento delle

condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio, propone incentivi e premialità di scopo.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione sono applicabili specifiche disposizioni normative (Art. 8 e Art. 11 c. 5.), anche in attuazione della normativa regionale in materia energetica.

La SLP derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra, potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi.

L'utilizzo di tali opportunità dovrà essere registrato un atto ricognitivo di densità, dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

9. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon

Ai fini della prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon, agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, si applicano le linee guida regionali DDG. 12678 del 21/12/2011.

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione devono essere realizzate idonee predisposizioni edilizie al fine di attivare la ventilazione forzata delle intercapedini a contatto con il terreno per ottemperare ai limiti di concentrazione di Radon previsti dalla normativa vigente.

A tali fini, il Comune potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri definiti dalle linee guida di cui al c. 1.

10. Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti ATE e ATU), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50 m² di slp/abitante, sintetizzata nella seguente Tab. 1.

L'applicazione del meccanismo della compensazione urbanistica e dei benefici volumetrici connessi ad alcune specifiche azioni di piano (viabilità in progetto, corridoi ecologici, aree di interesse ambientale e aree per servizi pubblici), rende disponibile una capacità edificatoria da trasferire in alcune aree del TRF con lo stesso meccanismo utilizzato per gli ambiti di trasformazione.

Le incentivazioni di cui al cap. 7, connesse al miglioramento energetico e ambientale degli edifici consentono modesti ampliamenti dell'edificato rispondenti a esigenze familiari, non considerati nella capacità insediativa complessiva del PGT.

La tabella seguente, sintetizza l'articolazione della capacità insediativa derivante da compensazioni e benefici attribuiti ai diversi ambiti considerati:

Colico - CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE - Approvazione

TRF -TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE															
Ambito di ricomposizione morfologica (ARM)										Ambito di edilizia diffusa (AED)					
ACU - Ambito del centro urbano (m ²)		EN - Espansione novecentesca (m ²)		EU - Edificato con disegno unitario (m ²)		RF - Recente formazione (m ²)		VP - Verde privato (m ²)		ER - Edificato residenziale		Ab. Insediabili aree costruite	Ab. Insediabili aree libere	ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione	
lfp = lf 0,30 m ² /m ²		lfp = lf esistente		lfp = lf 0,25 m ² /m ²		lfp = lf 0,15 m ² /m ²		lfp = lf esistente		lfp = lf esistente					
aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere 0,10 m ² /m	aree costruite	aree libere 0,10 m ² /m	Totale	Totale	Piani attuativi vigenti	
Sup. territoriale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sup. fondiaria	21.307	-	-	-	1.806	7.002	162.746	277.636	-	8.862	-	7.564	-	65.602	
Slp	2.049	-	-	-	90	1.751	9.853	41.645	-	886	-	756	-	29.517	
Ab. Insediabili	41	-	-	-	2	35	197	833	-	18	-	15	240	901	
COMPENSAZIONI													AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione		strutture turistico - ricettive da rilocalizzare		connessioni ambientali		viabilità di progetto esterna agli ambiti di trasformazione		compensazioni ambientali		aree per la rilocalizzazione di strutture ricettive		incentivazioni e premialità	abitanti insediabili totali da: compensazioni, incentivazioni e negoziazione	ambiti di trasformazione urbana ATU	ambiti di trasformazione esterna ATE
lf = 0,05 m ² /m ² 0,10 m ² /m ²		lf = 0,10 m ² /m ²		if = 0,05 m ² /m ²		if = 0,10 m ² /m ²		if = 0,01 m ² /m ²		if = 0,05 m ² /m ²					
SR						MV									
Sup. territoriale	59.148		6.948		6.220		10.460		347.793		5.642			61.851	64.325
	residenza	altro	residenza	altro	residenza	altro	residenza	altro	residenza	altro	-	-	-	-	-
Slp	1.904	1.904	347	347	235	235	523	523	1.739	1.739	282	2.400		6.592	5.439
Ab. Insediabili	38		7		5		10		35		6	48	149	132	109

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

	superficie (m²)
TIS	271.289,00 m ²
ACU - Ambito del centro urbano	155.640,00 m ²
EN - Espansione novecentesca	9.467,00 m ²
EU - Edificato con disegno unitario	204.880,00 m ²
RF - Recente formazione	1.434.705,00 m ²
VP - Verde privato	157.499,00 m ²
ER - Edificato residenziale	100.071,00 m ²
SL - Superfici lacuali	90.913,00 m ²
AR - Attività ricettive all'aperto	54.928,00 m ²
AE - Aree edificate	75.561,00 m ²
IC - Insediamenti compatti	543.839,00 m ²
IC – Insediamenti aggregati	174.708,00 m ²
IS - Insediamenti sparsi	20.542,00 m ²
Aree per servizi	332.343,00 m ²
ATU	61.851,00 m ²
ATE	64.325,00 m ²
Interventi in corso di attuazione	65.602,00 m ²
AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico	3.686.697,00 m ²
AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale	3.686.697,00 m ²
ARE - Ambiti di particolare interesse per la continuità della rete ecologica provinciale	1.123.993,00 m ²
Ambiti di interesse sovra - provinciale	9.477.961,00 m ²
Ambiti paesaggistici di interesse provinciale	2.116.344,00 m ²
Ambiti di interesse per la continuità della rete verde	2.128.205,00 m ²
AAL - Ambiti di rilevanza per l'attività agricola	922.173,00 m ²
APA - Ambiti a prevalente interesse paesistico - ambientale	220.479,00 m ²
PLIS dei Montecchi di Colico	4.589.631,00 m ²
Laghi e fiumi	10.203.564,00 m ²
Sedime ferroviario	129.967,00 m ²
Strade e piazze esistenti	672.101,00 m ²
Progetti nuova viabilità stradale	21.160 m ²
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	33.176.335 m²

