

We Project s.r.l

Management for urban development

Via Valtellina n°6, 20159 Milano, tel +39 02 48002752, i.bresciani@weproject.it www.weproject.it



Oggetto: *Riqualificazione dell'area "ex Cariboni" in Comune di Colico*

Progetto esecutivo

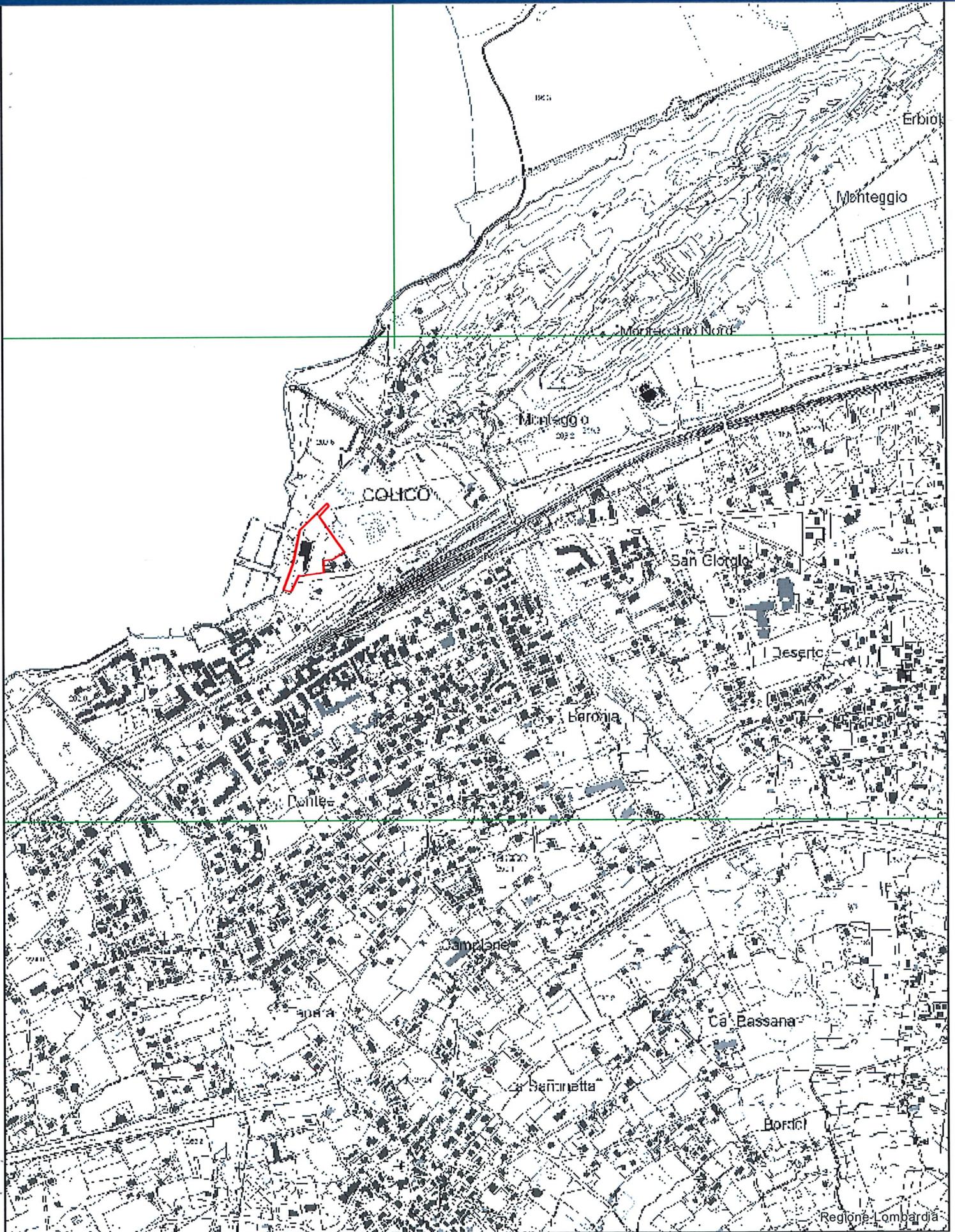
Allegato 1 (Estratti) :

- *Mappa*
- *Aerofotogrammetrico*
- *Ortofoto*
- *Carta fattibilità geologica*
- *P.G.T.*
- *N.T.A.*

Colico (Lc), lì

Il Progettista





Comune di

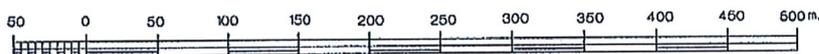
COLICO

Provincia di

LECCO

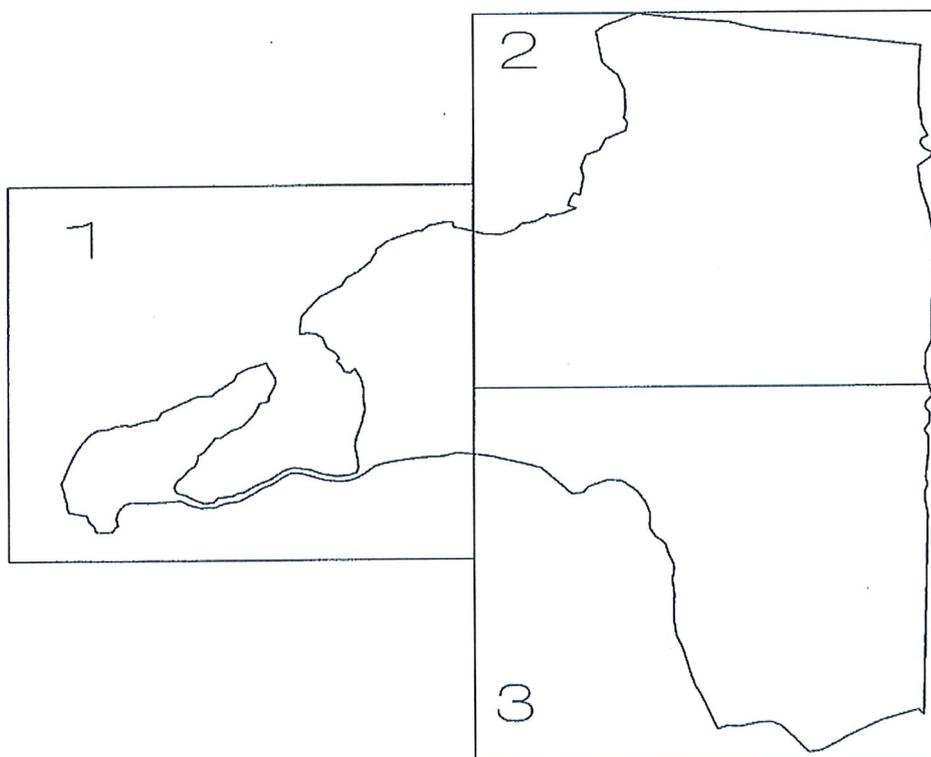
SCALA 1:5000

Mappa N 2



RAPPRESENTAZIONE CONFORME DI GAUSS-BOAGA

QUADRO UNIONE



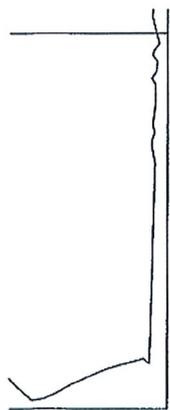
Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati

D.P.R. del 29 Settembre 2000 , n. 367

Riprese Aeree 18 Maggio 2004

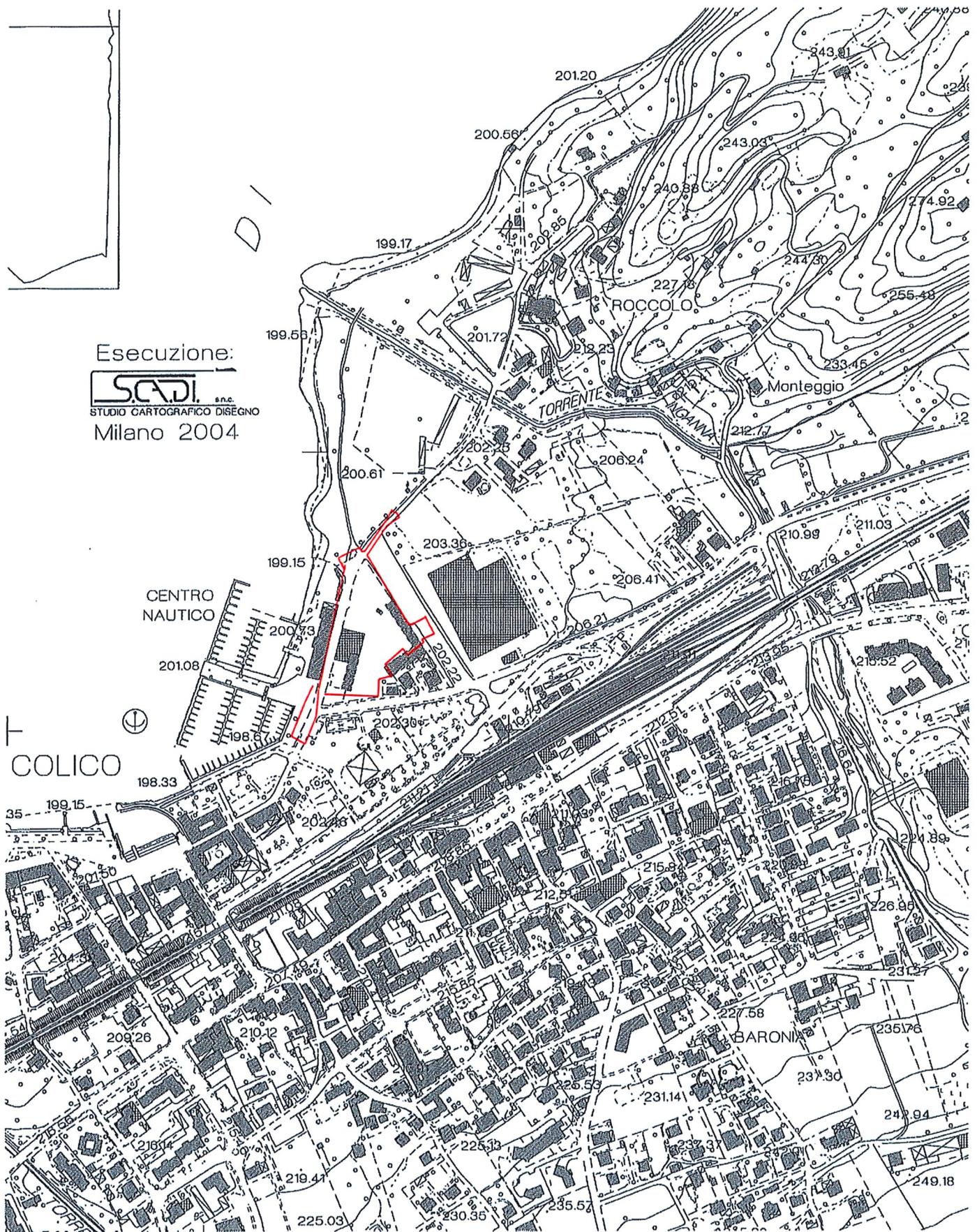
Esecuzione:

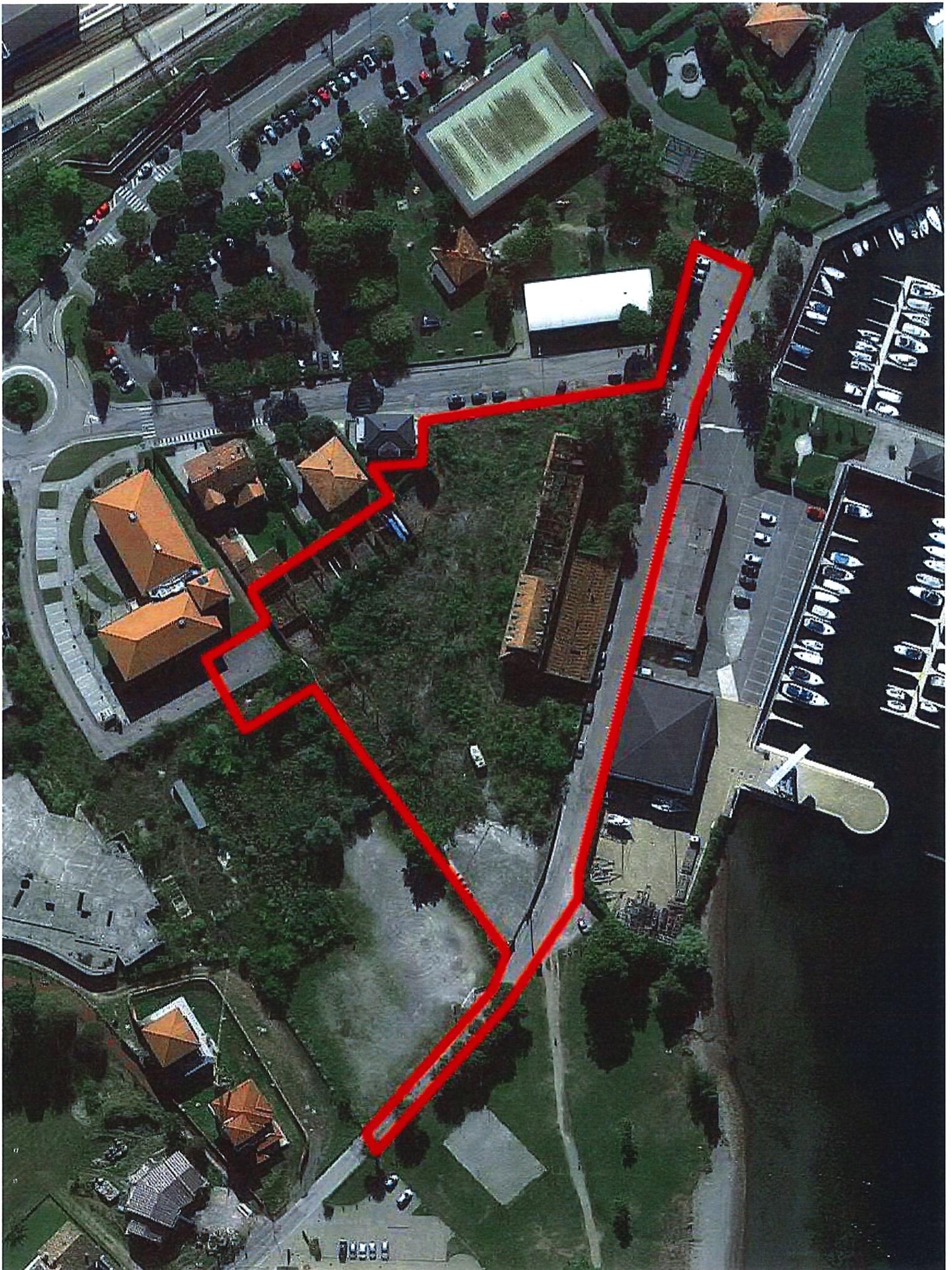
SCAD.I. s.n.c.
STUDIO CARTOGRAFICO DISEGNO
Milano 2004



Esecuzione:

SCAD s.n.c.
STUDIO CARTOGRAFICO DISEGNO
Milano 2004





Sottoclasse Classe 2A NTA: prescrizioni specifiche

- Il piano di calpestio dei vani destinati ad abitazione non dovrà essere inferiore alla Q200 relativa alla massima oscillazione lacustre, attualmente calcolata in 200, 8 m.s.l.m
- Per le eventuali strutture interrato la valutazione progettuale dovrà indicare le soluzioni tecniche di aggrottamento della falda (es Well point, ecc) e le opere di impermeabilizzazione
- Analisi della pericolosità geologica /idrologica locale e valutazione della possibile interferenza con l'intervento prospettato;
- Definizione dei presidi temporanei e/o definitivi attinenti sia alla fase di cantiere sia all'opera finita;
- Caratterizzazione meccanica delle terre e valutazione dell'interazione con il programma di lavoro proposto, con particolare riferimento alle problematiche idrogeologiche ed idrologiche (individuazione delle strutture di drenaggio, tipologie di scarico al suolo ed interazione areale, risalita capillare, spinte idrostatiche e dimensionamento delle opere).
- Nelle previsioni urbanistiche eventuali interventi relativi ad opere potenzialmente inquinanti (es. industrie particolari, depositi, scarichi al suolo, ecc) saranno oggetto di necessaria analisi idrologica, idrogeologica e geologica.
- Ambiti terrazzati: definizione dello stato di conservazione delle opere e/o indirizzi di manutenzione
-

Assetto idrogeologico

La valutazione geologica, dovrà tener conto del possibile flusso idrico e/o ristagno, considerando:

- Il flusso idrico e la possibilità di scarichi al suolo.
- Le interazioni con eventuale falda e le necessarie opere di impermeabilizzazione, la definizione di eventuale formazione di ostacolo al deflusso e gli effetti locali dell'interazione edificio/falda
- In caso di sistemi di drenaggio delle acque tramite pompe (adeguatamente dimensionate in termini di portata), dovrà essere valutata la possibile interazione delle stesse con eventuali edifici attigui e lo scarico corretto delle acque emunte, definendo correttamente in fase progettuale anche i sistemi di scarico (es pozzo, reticolo superficiale, lago, ecc)
- In assenza di rete fognaria comunale dovranno essere attentamente valutate le scelte operative relativamente agli scarichi delle acque reflue sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nel rispetto della disciplina definita per gli scarichi dei nuovi insediamenti nel Regolamento Regionale n. 3 del 24 Marzo 2006. Questo indica la necessità di definire il dimensionamento delle strutture di scarico e l'interazione con l'idrologia locale.

Comune di Colico

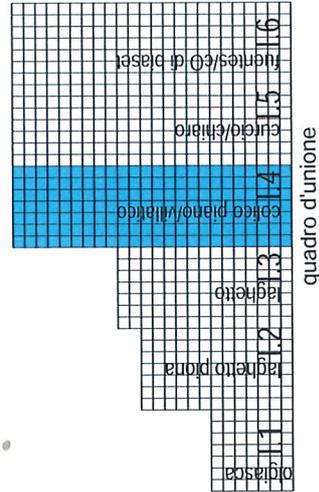
LEGENDA

ZONA A	insediamenti storico-ambientali	
ZONA A1	vecchio nucleo	
ZONA B1	dello stato di fatto	
ZONA B2	di completamento	
ZONA B3	completamento	
ZONA B4	di recupero	
ZONA C1	verde privato	
ZONA C2	rada	
ZONA C3	espansione	
ZONA C4	espansione semintensiva	
ZONA C5	compl. ricet. all'aria aperta turistico-ricettivi villaggio turistico comunale	
ZONA D1	mista	
ZONA D2	commerciale	

ZONA D3	mista artigianale-commerciale	
ZONA D4	industriale	
ZONA D5	artigianale-industriale	
ZONA E1	agricola permanente	
ZONA E2	forestazione	
ZONA E3	pascoliva	
ZONA E4	agricola di interesse comunale	
ZONA F	<ul style="list-style-type: none"> at attrezz. di interesse comune V verde pubblico attrezzato p parcheggio pubblico IS istruzione 	
	VF verde pubblico di rispetto sub-comparto di riqualificazione urbanistico-ambientale	
	ferrovie dello stato	
ZONA G	piano di rivalutazione ambientale dei Montecchi e della penisola di Piona approvato dalla C.M. con delib. n° 33 del 26 Luglio 1994	
ZONA H	di rispetto	

	obbligo p.a.
	di competenza C.M.
	obbligo p.a.
	obbligo p.i.p.
	ambiti di interesse sovracomunale, sospesa fino al recepimento negli strumenti di programmazione sovracomunale
	Piano Attuativo: approvato sul 25 % della volumetria
	Attrezzature portuali di uso pubblico
	Area per impianti di distribuzione carburanti
	ZONA I sterlie ed improduttiva
	Ambiti oggetto di modifica in seguito all'accoglimento delle osservazioni la cui efficacia è sospesa fino al recepimento della modifica da parte del Servizio Geologico della Regione Lombardia e dall'Autorità di Bacino per il fiume Po.
	Modifica da 3c a 2a
	Modifica da 3c a 2a

* n..	prescrizioni particolari dell'azzonamento
p.r.f.u.	piani di ristrutturazione urbanistica
p.r.f.	piani di recupero
+++++++	confine provinciale
-----	confine comune
-----	Limite della fascia di rispetto assoluto all' impianto di depurazione
-----	ambiti di rivalutazione ambientale
8	calibro stradale
-----	strade in progetto, allargamenti
-----	pista ciclopedonale
-----	porti
-----	comparto di riqualificazione urbanistico-ambientale
2a	zone di fattibilità geologica classe 2
3a	zone di fattibilità geologica classe 3
4a	zone di fattibilità geologica classe 4



ra tr

destinazione dovrà essere oggetto di intesa tra l'Ente proprietario in base all'art.25 della L.210/85.

Per le opere di manutenzione ordinaria degli impianti di proprietà dell'Ente Ferrovie dello Stato verranno applicate le disposizioni contenute nella Circolare Ministero LL.PP. n.1918 del 16.11.1977.

20.7 - Rispetto dagli impianti di depurazione.

All'intorno degli impianti di depurazione esistenti è prevista una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità per una estensione non inferiore a ml.100,00, come prescritto dal punto 1.2 comma 7, dell'allegato 4 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento dello 04/02/1977.

ART.21 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE (C.R.U.A.).

21.1 - Inquadramento.

Il comparto ricomprende il tratto terminale del lungolago di Colico verso est, e riveste particolare rilevanza da un punto di vista ambientale per la sua stretta relazione con lo specchio lacustre, oltre ad essere interessata del torrente Inganna nel suo ultimo tratto, prima della immissione nel Lago di Como.

L'ambito in considerazione, che costituisce la base del Montecchio di centro, ossia di uno dei quattro colli presenti lungo la fascia lacustre del territorio comunale, è caratterizzato da una edificazione abbastanza recente (anni 60/70), con prevalenza di volumi a carattere artigianale/industriale, in parte dismessi e degradati ed in parte ancora in attività, ancorché non coerenti con la vocazione dei luoghi.

Parametri urbanistico/edilizi dello stato di fatto attuale:

- superficie dell'intero comparto	mq. 75.259,60
- volumetria complessiva	mc. 56.775,71
- indice territoriale	mc/mq. 1,32

21.2 - Finalità.

La presenza di volumi artigianali ed industriali, non coerenti con la vocazione dei luoghi, impone una complessiva riqualificazione sia urbanistica che edilizia, in stretta relazione con le presenze naturalistico/ambientali sia interne al comparto che limitrofe ad esso.

Per una corretta e puntuale riqualificazione dell'intero comparto, si dovranno recuperare a spazi di uso pubblico le aree adiacenti sia ai corsi d'acqua che al lago di Como, in modo che si realizzi una continuità lungo la sponda del lago tale da congiungere e relazionare le alture dei Montecchi poste agli estremi della fascia lacustre in trattazione.

Il recupero dell'intero comparto avverrà nel rispetto delle presenze naturalistico-ambientali e dovrà essere orientato allo sviluppo delle funzioni turistico-ricettive, integrate con residenza di qualità e con funzioni e servizi di interesse generale, reperiti in quantità adeguata alle dotazioni di legge e con un alto standard qualitativo.

Si potranno, in tal modo, legare i singoli volumi con gli spazi attrezzati e, questi ultimi, porsi come punti di cucitura tra l'edificato e la restante parte liminare di rilevanza naturalistica ed ambientale.

Questo nuovo polo attrattivo, con le sue varie funzioni, dovrà essere un punto qualificante della realtà turistica colichese, tale da favorire una presenza turistica diluita su tutto l'arco dell'anno e non invece, come attualmente accade, nel solo periodo estivo.

Con queste prospettive il comparto in trattazione sarà anche punto di riferimento di quelle realtà presenti nei Comuni limitrofi quali possono essere i Comuni dell'alto lago, della bassa Valtellina e della Valchiavenna.

21.3 – Attuazione.

La riqualificazione del comparto avverrà tramite l'attuazione di singoli piani attuativi previsti per i singoli sub-comparti, i quali saranno preceduti dall'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, previo parere dell'organo consultivo competente (Commissione urbanistica), di uno strumento-guida di progettazione urbanistica unitaria definito documento di coordinamento urbanistico ambientale, volto ad orientare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia nei sub-comparti, in modo da relazionare correttamente entrambe con il paesaggio e con i valori del contesto ambientale e da armonizzare i vari progetti edilizi alle infrastrutture di uso pubblico e viarie previste, affinché si crei un disegno organico e funzionale oltre che rispettoso della connotazione paesistico-ambientale del sito.

Il documento di coordinamento urbanistico ambientale può essere redatto dall'Amministrazione Comunale o dai privati interessati e dovrà:

- sviluppare in termini progettuali di larga massima il disegno di assetto urbanistico ed ambientale complessivo, con riferimento sia alle edificazioni che agli standards urbanistici;
- stabilire le tipologie edilizie, i materiali e gli elementi costruttivi, in sintonia con il contesto ambientale locale;
- definire sia la localizzazione che la scelta degli standards e l'ubicazione della rete viaria in funzione delle esigenze pubbliche;
- potrà eventualmente articolare in modo diverso i sub-comparti, anche con riferimento alla loro delimitazione in base alle problematiche connesse all'attuazione degli interventi;

Il documento di coordinamento urbanistico ambientale costituisce un elaborato specifico di inquadramento, di indirizzo e di coordinamento nell'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. e non è assimilabile ad uno strumento di pianificazione attuativa.

La nuova volumetria massima ammessa complessivamente nel comparto e assegnata ai singoli sub-comparti risulta pari a mc. 44.000 circa.

Per le aree esterne alla perimetrazione dei singoli sub-comparti ma all'interno della perimetrazione del C.R.U.A., la previsione azzonativa di P.R.G. ha valore prescrittivo, fatta salva la possibilità di variazione in sede di documento di coordinamento urbanistico ambientale, ove trattasi di destinazione a servizi ed infrastrutture di uso pubblico.

La dotazione di parcheggi privati da reperire è quella riportata all'art. 13.19 delle N.T.A., salvo specifica prescrizione di sub-comparto.

Per le aree interne alla perimetrazione del C.R.U.A. la quantità di standard indicata in ogni comparto e costituente scelta strategica del Documento di Coordinamento, ha carattere prescrittivo anche se in misura eccedente i minimi normativi.

Di seguito si riportano le previsioni relative a ciascuno dei sub-comparti.

Sub- comparto 1: Trattasi di un sub-ambito con la presenza di edificazione sia di tipo extra-residenziale ora dismessa, che di aree inedificate. La superficie del sub-comparto è pari a mq. 29.994 circa, con fabbricati aventi destinazione extra-residenziale (capannone con annesso edificio a servizi), per una volumetria pari a mc. 40.324 circa. In relazione a tali volumi extra-residenziali, considerata la loro incompatibilità con il contesto e con gli obiettivi di riqualificazione del comparto, si prevede la demolizione.

Parametri urbanistico edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni d'uso: residenza e turistico ricettiva, come previsto dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A.;
- b) volumetria massima ammissibile: mc. 21.000,00 di cui almeno mc. 4500 ad uso turistico-ricettivo;
- c) distanza minima tra fronti di edifici all'interno del sub-comparto ml.10,00;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00, è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- e) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- f) altezza massima degli edifici pari a due piani fuori terra più mansardato, non superiore a ml.7,50, misurata in gronda.
- g) rapporto di copertura massimo riferito agli edifici privati: pari al 20% della superficie territoriale del sub-comparto;
- h) obbligo di reperimento, all'interno del comparto, delle aree per standard, nella misura di legge, con previsione di realizzazione diretta, secondo le modalità e le caratteristiche che verranno stabilite nel documento di coordinamento urbanistico ambientale, di complesso polivalente di uso pubblico (auditorium, spazio espositivo, ecc...);
- i) nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona; pertanto, non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione. Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano.

Sub- comparto 2: Caratterizzato dalla presenza di volumi extra-residenziali per attività produttive, oggi dismesse, non più compatibili con il tessuto urbanistico attuale e con gli obiettivi di riqualificazione: è prevista pertanto la demolizione di tali strutture. La superficie del sub-comparto è pari a mq. 7.831 circa, con una volumetria esistente, ad uso prevalentemente extra-residenziale (capannoni dismessi e degradati), pari a mc. 6.173 circa.

Parametri urbanistico edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni d'uso: turistico-ricettiva (vd. art. 15 delle N.T.A.).
- b) volumetria massima edificabile pari a mc. 8.500;
- c) distanza minima tra fronti di edifici all'interno del sub-comparto ml.10,00;

- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00, è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- e) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- f) altezza massima degli edifici: mt. 9,00, pari a tre piani fuori terra;
- g) rapporto di copertura massimo per gli edifici privati: pari al 20% della superficie territoriale del sub-comparto;
- h) obbligo di reperimento delle aree per standard, nella misura di legge;
- i) nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona; pertanto, non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione. Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano.

Sub- comparto 3 : Il sub-ambito ha una estensione di circa mq. 6.496 circa, di cui mq. 180 circa coperti da insediamenti prettamente di carattere residenziale.

Parametri urbanistico/edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni ammesse: turistico-ricettivo (art. 15 N.T.A.);
- b) volume massimo: 4.000 mc., compreso quello esistente;
- c) altezza massima: corrispondente a due piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,50;
- d) distanza minima del fabbricato dai limiti della proprietà: mt. 5,00; è ammessa la contiguità convenzionata;
- e) distanza minima tra pareti: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00;
- f) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: dovrà rispettare i disposti del D.M. 2/4/1968 n. 1444, del D.Lgs. 285/1992 e del D.P.R. 495/1992, con un minimo pari a mt. 5,00.

Sub-comparto 4: Attualmente l'area è interessata da una edificazione di volumi extraresidenziali non più compatibili con la connotazione paesistico/ambientale della zona.

Parametri urbanistico edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni ammesse: residenza (art. 14 N.T.A.);
- b) volume sull'intero comparto non superiore a mc.2.000;

- c) rapporto di copertura massimo pari al 20% della superficie territoriale del sub-comparto;
- d) altezza massima non potrà superare i ml, 7,50 (misurata in gronda), corrispondente a due piani fuori terra più mansardato;
- e) distanza minima tra fronti di edifici all'interno del sub-comparto ml.10,00;
- f) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00, è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- g) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- h) obbligo di cessione di aree per standard, nella misura minima pari a mq. 3230,00, il tutto da localizzare all'interno della perimetrazione del sub-comparto;
- i) nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona ; pertanto, non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione.Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano

Sub-comparto 5:- Questo sub-comparto ricompreso, tra la Via Montecchio nord e lo specchio del lago di Como, risulta attualmente destinato a rimessaggio e riparazione delle imbarcazioni, oltre a costituire un punto di attracco delle imbarcazioni stesse (centro nautico).Essendo l'attuale tipologia edilizia incompatibile con l'assetto paesistico/ambientale del sito, si dovrà prevedere, con il piano attuativo (corredato da uno studio di arredo urbano), la riqualificazione dell'attuale porto turistico, con demolizione dei manufatti incompatibili dal punto di vista paesaggistico/percettivo. Potranno essere previsti, sull'area di sedime, dei volumi di impatto leggero, con una maggiore apertura del cono visivo a lago, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale.

L'area in trattazione ha una superficie di mq. 6.047 circa, per una volumetria esistente pari a mc. 5.187 circa e una superficie coperta di circa mq. 926.

La riqualificazione dell'area con il piano attuativo potrà essere oggetto di edificazione nella misura massima complessiva del 10% di incremento della superficie coperta esistente.

Destinazione d'uso: porto turistico, con spazi per rimessaggio e riparazione delle imbarcazioni, nonché infrastrutture connesse e funzionali, quali ristorazione, spacci, attrezzature ricreative, servizi ecc..