

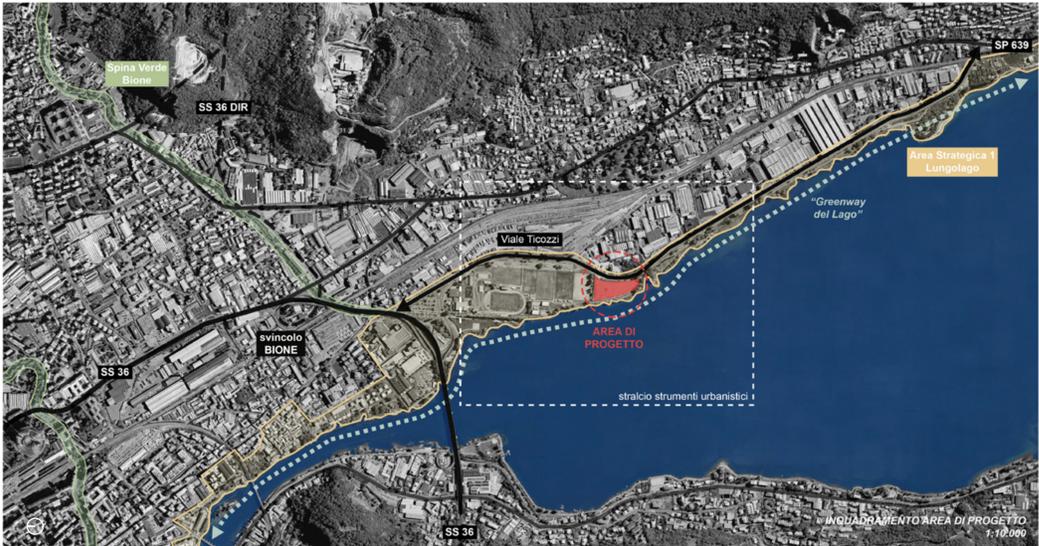
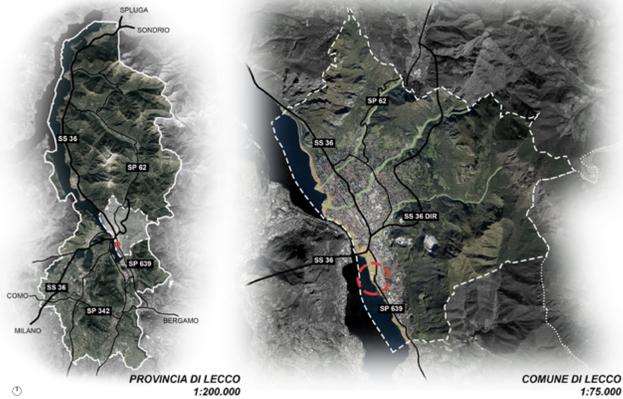
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto in argomento riguarda la realizzazione della nuova sede centrale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecco. L'attuale sede si articola in due unità immobiliari: sede operativa e sede amministrativa, collocate in aree differenti della città di Lecco, e non risulta più in linea con gli standard attualmente previsti per una sede di questo tipo, da cui la necessità di realizzarne una nuova.

L'area individuata per la realizzazione della nuova sede centrale del Comando di Lecco è ubicata in zona Maggianico, nella parte meridionale del Comune di Lecco, racchiusa tra viale Don Giovanni Ticozzi e il lago di Garlate. L'area è stata individuata congiuntamente dalle Autorità e dai VVF Locali e successivamente ritenuta idonea anche dai preposti organi centrali del Dipartimento.

Il sito presenta idonee caratteristiche dimensionali ed è in una posizione ben servita dal sistema della viabilità. Dal viale Don Giovanni Ticozzi è infatti possibile raggiungere, verso nord, sia il centro del Comune di Lecco che immettersi immediatamente sulla SS36 attraverso lo svincolo Bione, permettendo il pronto intervento in tutta la Provincia e in particolare, anche dalla direzione della SS36 verso la SP72, nelle aree più settentrionali. Percorrendo lo stesso viale verso sud è possibile intervenire velocemente su entrambe le sponde dell'Adda, anche attraverso il viadotto sulla SP72, e raggiungendo la SP342 è possibile intervenire in tutta la parte meridionale della Provincia.

Il sito si trova anche in un contesto di elevatissima ricchezza paesistica, stretto da un lato dalle strutture verticali del complesso delle Prealpi e dall'altro a pochi metri dalle tranquille acque del Lago di Garlate. Tali caratteristiche pongono al progetto alcuni limiti ben precisi - segnalati di seguito nella ricognizione degli strumenti urbanistici effettuata - ma presentano anche un'eccellente opportunità per portare a compimento le previsioni dei diversi Piani attraverso un intervento architettonico di qualità che promuova la riqualificazione di questa parte di fascia Lungolago come parte integrante di un sistema più ampio.



PARERI SUL PROGETTO PRELIMINARE

ALLEGATO 2 dipvevf DIR-LOM REGISTRO UFFICIALE I.0022632_02-08-2018, n. 08/17

Provincia di Lecco

Deliberazione di Giunta Comunale numero 36 del 15.3.2016

OGGETTO: Conferenza di servizi preliminare finalizzata al nuovo progetto preliminare per la realizzazione della nuova sede centrale del Comando Vigili del Fuoco di Lecco - settore Area Strategica, ai sensi dell'art. 383/94 e s.m.i. per gli interventi di competenza della Stato.

Parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di MI, BG, CO, LC, LO, PV, SO, VA

La Soprintendenza auspica che il progetto del nuovo Comando Provinciale abbia un impatto positivo sul territorio dal punto di vista morfologico, paesaggistico e sociale, e raccomanda:

- che gli elaborati da allegare al progetto preliminare contengano una buona documentazione grafica e fotografica del sito e degli elementi di scala paesaggistica che lo connotano;
- di procedere ad una ricognizione accurata del contesto di inserimento, documentazione lo skyline, le articolazioni volumetriche, la morfologia, i materiali, i colori nelle viste dal lago;
- che il progetto tenga in considerazione, valutandone gli impatti sul sito, aspetti come: la relazione con le aree pubbliche adiacenti (lungo lago, area sportiva, aree a verde), l'accessibilità e la visibilità dell'edificio e dei suoi prospetti sia da fronte lago che da terra e in generale da tutti i punti di vista accessibili al pubblico, l'approvvigionamento energetico, e la possibilità di utilizzare materiali e tecniche costruttive innovative.

In relazione a questo parere la proposta in oggetto risponde in maniera aderente a tutti i punti sopracitati.

Il concept architettonico e la morfologia dell'edificio è ispirata agli elementi del paesaggio che caratterizzano l'area. In particolare il profilo degli edifici principali, architettonicamente e spazialmente caratterizzati dallo skyline delle coperture, richiamano lo sfondo naturale delle cime del Resegone, e quelle della cortina dell'altra sponda del Garlate, permettendo un migliore inserimento paesaggistico, d'ambito e di contesto.

L'inserimento del nuovo comando provinciale dei VVF è stato studiato soprattutto in relazione alle aree pubbliche nelle vicinanze e l'obiettivo del progetto è stato di esaltarne la presenza e la commistione.

L'area destinata attualmente alla pista ciclabile è stata ampliata con la realizzazione di una passeggiata pedonale, e in virtù di questo l'accesso pedonale/pubblico all'edificio oggi avviene proprio dal lungo lago. Dal punto di funzionale il progetto è studiato per sfruttare al massimo le potenzialità del sito, l'area rimessa è posizionata lungo la strada a percorrenza veloce mentre il blocco uffici è posizionato sul versante lungo lago.

Dal punto di vista energetico e delle tecniche costruttive l'edificio, realizzato quasi interamente con strutture in acciaio, garantisce elevate prestazioni energetiche e di sostenibilità economica ed ambientale, attraverso la sua morfologia, le scelte di orientamento, e sistemi energetici innovativi quali pannelli fotovoltaici, facciate ventilate e pavimento radiante.

Parere della Provincia di Lecco prodotto dai vari Settori Provinciali:

La Provincia di Lecco in relazione alla proposta di progetto preliminare si esprime attraverso le seguenti valutazioni:

Commissione Provinciale per il Paesaggio

Suggerisce di adottare differenti scelte progettuali per una più efficace integrazione paesaggistico-ambientale, in virtù delle forte specificità dei luoghi e del contesto lacustre lecchese. In particolare raccomanda:

- di utilizzare un linguaggio estetico architettonico di tipo "lacuale";
- di articolare il progetto in più volumi;
- di far diventare l'esteso ed uniforme sviluppo della copertura un elemento qualificante dello skyline esattamente come una "quinta scenica";
- di trasformare la tone delle esecrazioni in un landmark di tutta l'area.

Settore Ambiente Ecologia - Caccia e Pesca - Agricoltura

Si esprime in particolare sull'imbarco, elemento non più presente nel progetto e raccomanda precauzione per l'eventuale formazione di torbide e la preservazione della fauna del posto.

Servizio Protezione Civile

Esprime parere favorevole su area e progetto, e suggerisce il miglioramento dei flussi dei mezzi in entrata/uscita e pone l'attenzione sulla possibilità di sfruttare anche il lago per interventi di tipo "acquatico". Pone l'attenzione sul collegamento Ciclabile a Lago, da implementare in quanto ormai asset viario di pregio per la città di Lecco.

Settore Viabilità e Grandi Infrastrutture

In relazione al flusso dei mezzi in entrata/uscita auspica la realizzazione di corridoi atti a consentire l'entrata e l'uscita al compendio esclusivamente in destra.

In relazione a questi pareri la proposta in oggetto risponde in maniera aderente a tutti i punti sopracitati.

Il linguaggio architettonico si ispira al paesaggio circostante e alle caratteristiche di tipo lacuale tipiche del borgo di Pescaricco. L'articolazione in tre volumi e in particolare il volume centrale sospeso, consente di spezzare la continuità dell'edificio e di poter guardare il Lago anche dal viale Ticozzi evitando l'effetto "barriera visiva". La copertura è senza dubbio uno degli elementi caratterizzanti del progetto e con il suo gioco di falde sfalsate diventa una quinta scenica al pari del Resegone alle sue spalle. La torre per le esercitazioni è stata concepita come un elemento dinamico, integrato al progetto; un nuovo "faro luminoso" affacciato sul lago di Garlate. Per preservare l'habitat verranno scelte essenze arboree locali che favoriscano anche l'assorbimento delle sostanze nocive presenti nel terreno. Si costruisce in questo modo, anche considerata la vicinanza della SS36 con lo svincolo Bione e della migrazione ferroviaria Lecco Maggianico servita dalla Linea Trenord, l'opportunità di trasformare l'area in una porta di accesso alla passeggiata attrezzata pedonale/ciclabile, parte integrante della "Greenway del Lago" in costruzione.

Parere della Amministrazione Comunale:

La Giunta Comunale di Lecco in relazione alla proposta di progetto preliminare ha ritenuto di suggerire la valutazione delle seguenti possibilità:

- Estrapolare dall'area di sedime progettuale una fascia di rispetto a lago, da utilizzarsi ai fini di mitigazione ambientale e paesaggistica e contemporaneamente di fruizione per lo sviluppo di un tracciato pedonale e ciclabile a completamento dell'esistente;
- Estrapolare dall'area di sedime progettuale il fabbricato attualmente adibito a servizi pubblici e sistema per impianto antincendio individuando idonei percorsi di connessione all'interno del percorso della ciclabile;
- Individuare ed estrapolare una fascia di rispetto a nord, lungo il confine con i campi sportivi, ai fini di mitigazione ambientale ed eventualmente utilizzabile per collegamenti con il lago e di emergenza.

In relazione a questi pareri la proposta in oggetto risponde in maniera aderente a tutti i punti sopracitati.

Dall'area di progetto è stata estrapolata infatti una fascia di rispetto dal Lungolago, realizzando l'ampiamento della pista ciclabile esistente e la realizzazione di una nuova passeggiata pedonale attrezzata con panchine e spazi di sosta. La realizzazione della suddetta fascia di rispetto spontanea del lago di Garlate struttura la proposta, sia ambientalmente che paesaggisticamente, come intervento indiretto conseguente ed integrato della messa in sicurezza dell'area di progetto sviluppando evidenti e significativi vantaggi ambientali e paesaggistici. Un'altra fascia di rispetto è stata estrapolata dal confine sul centro sportivo, sfruttando il percorso attualmente esistente ma chiuso, realizzando un nuovo percorso pedonale attrezzato di connessione al Lungolago e alla pista ciclabile. L'areamento e la creazione della suddetta fascia non rappresenta la creazione di un limite di proprietà e competenza tra parti pubbliche, ma un continuum paesaggistico, ambientale e funzionale, di riapertura trasversale tra il lago, l'area d'intervento e le differenti infrastrutture esistenti. Anche la particella sulla quale insiste il blocco servizi igienici/cisterna è stata estrapolata dall'area di progetto, lasciandola aperta sul percorso attrezzato ciclabile/pedonale e realizzando un parcheggio pubblico a servizio dell'area. Si costruisce in questo modo, anche considerata la vicinanza della SS36 con lo svincolo Bione e della migrazione ferroviaria Lecco Maggianico servita dalla Linea Trenord, l'opportunità di trasformare l'area in una porta di accesso alla passeggiata attrezzata pedonale/ciclabile, parte integrante della "Greenway del Lago" in costruzione.

STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE

Dalla ricognizione degli strumenti sovraordinati di pianificazione paesaggistica, l'area in oggetto risulta disciplinata nei livelli di pianificazione Regionale e Provinciale ed è compresa nel perimetro del Parco Adda Nord.

Nel PPR - Piano Paesaggistico Regionale l'area di intervento ricade all'interno del "Paesaggio dei laghi insubrici", nell'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale, ai sensi dell'art. 19 c. 4 NTA del PPR, e nell'ambito di specifica tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 19 c. 5 e c. 6 NTA del PPR. L'area in oggetto è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. b) e c) e inoltre ricade all'interno del perimetro Parco Adda Nord nelle "zone di interesse naturalistico-paesistico" - disciplinate all'art. 21 NTA del PPR Parco Adda Nord.

Nel PTPC - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'area si colloca all'interno dell'Unità di Paesaggio "Fascia dell'alta pianura - paesaggi delle valli fluviali scavate - F1 - La sponda fluviale di Calzioorte e Olginate aperta sulla collina con i laghi di Garlate, di Olginate e la palude di Brivio e il Sistema ambientale dell'Adda".

Nella fascia di affaccio sul lago - il paesaggio del Lario Orientale", nel quale è stata compiuta una puntuale analisi dell'ambito lacuale (disciplinato dall'art. 53 e dell'Allegato 2 delle NTA), l'area ricade nella "Fascia di affaccio sui laghi" classificata quale "Urbanizzato continuo" e sul "Fronte di affaccio sui laghi" classificato quale "Tessuti urbani densi" in relazione alla REP Rete Ecologica Provinciale l'ambito rientra nelle zone tamponate (art. 61 NTA del PTPC).

Il progetto proposto rispetta l'indirizzo fornito dai Piani e si conforma alle Norme Attuative previste.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il PGT si compone di tre atti distinti, ma strettamente correlati: Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PS), Piano delle Regole (PR)

L'area in oggetto:

- ricade all'interno dell'Area Strategica AS1 "Lungolago" (tav. DP17), disciplinata nelle SDAS (Schede dispositive Area Strategiche);
- L'area è censita tra i siti contaminati o in corso di verificabonifica (tav. DP24) e secondo specifico parere regionale del 19/06/2009 oggetto di progressivo riempimento, motivo per il quale si chiede che vengano verificate le azioni previste dall'art. 245 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
- è individuata come servizio S2.5 nel Piano dei Servizi (tav. PS1a) e prevede il rispetto dei parametri indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,5 mq/mq; superficie permeabile pari al 30%.

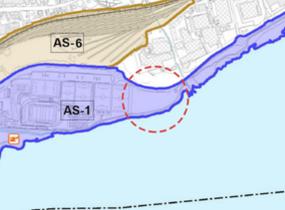
Il PGT contiene inoltre lo studio geologico, idrogeologico e sismico (art. 57 LR 12/05 e s.m.i.). Il Comune di Lecco infatti rientra tra i Comuni già dotati di uno studio geologico conforme ai criteri attuativi della LR 41/97.

L'area in oggetto:

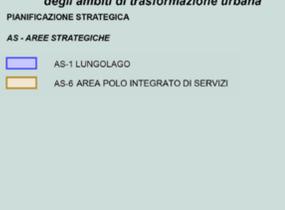
- è classificata in classe 2 di fattibilità geologica "fattibilità con modeste limitazioni" - art. 2.2 Norme Geologiche del PGT;
- è classificata in zona sismica Z2 "zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti" - art. 4 Norme Geologiche del PGT.

Il progetto proposto rispetta tutti gli indirizzi forniti dai Piani e si conforma alle Norme Attuative previste e dunque l'esito sulla verifica della fattibilità sotto i profili Urbanistici, Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici è positivo.

Ambiti di trasformazione urbana (ATU)



DP17 - Quadro d'insieme delle aree strategiche e degli ambiti di trasformazione urbana



DP18 - Vincoli e tutele paesaggistiche-ambientali nelle aree strategiche e negli A.T.U.



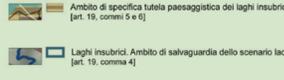
PS1a - Sistema dei servizi esistenti e in progetto



P. T. R. Lombardia



Tav. D1 (B) - Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici



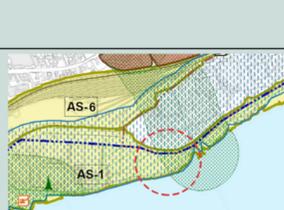
Tav. 1 - Malgrate, Pescate, Lecco



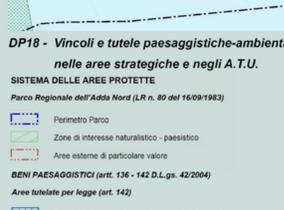
DP6 - Trasporti pubblici e mobilità lenta



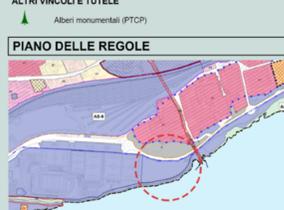
DP7 - Capisaldi del paesaggio



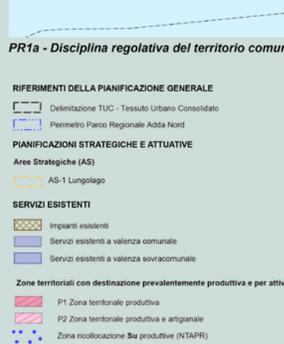
Le previsioni del documento di piano



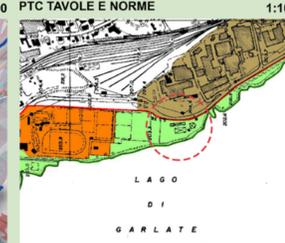
DP19 - Vincoli e tutele paesaggistiche-ambientali nelle aree strategiche e negli A.T.U.



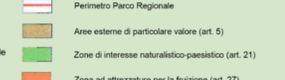
PR1a - Disciplina regolativa del territorio comunale



P. T. C. del Parco Adda Nord



Tav. 1 - Malgrate, Pescate, Lecco



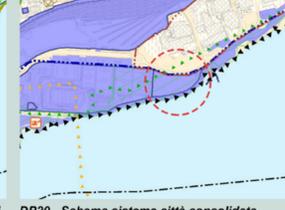
DP6 - Trasporti pubblici e mobilità lenta



DP7 - Capisaldi del paesaggio



Le previsioni del documento di piano



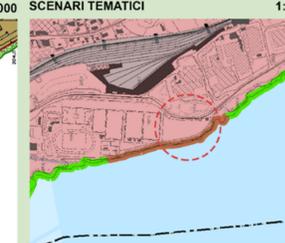
DP19 - Vincoli e tutele paesaggistiche-ambientali nelle aree strategiche e negli A.T.U.



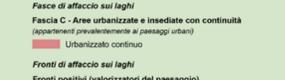
PR1a - Disciplina regolativa del territorio comunale



P. T. C. P. di Lecco



Tav. 1 - Malgrate, Pescate, Lecco



DP6 - Trasporti pubblici e mobilità lenta



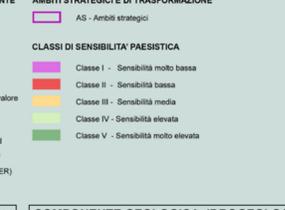
DP7 - Capisaldi del paesaggio



Le previsioni del documento di piano



DP19 - Vincoli e tutele paesaggistiche-ambientali nelle aree strategiche e negli A.T.U.



PR1a - Disciplina regolativa del territorio comunale



QUADRO STRUTTURALE



Qu. Strutturale 2 - B - Valori paesistici e ambientali



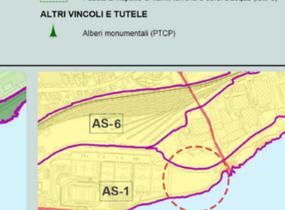
AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUTTIVO E VISIVO - PERCETTIVO (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE (art. 51)



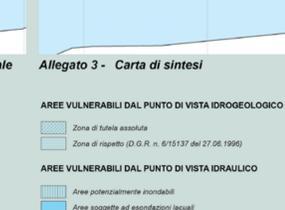
AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



QUADRO STRATEGICO



Qu. Strutturale 2 - B - Valori paesistici e ambientali



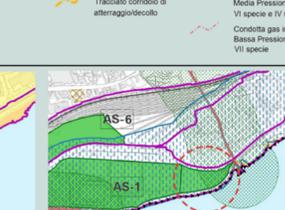
AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUTTIVO E VISIVO - PERCETTIVO (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)



AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO CULTURALE (art. 51)

