



COMUNE DI BARZAGO

Provincia di LECCO



P
G
T
2023

PIANO DI GOVERNO TERRITORIO Variante Generale anno 2023

DOCUMENTO DI PIANO

Sindaco:
Mirko CEROLI

Segretario: Dott. Valerio ESPOSITO
Gestione del Territorio: P.T. Diego COLOSIMO

Progettista:
Arch. Luigi CONFALONIERI

via Dei Mille, 39 B - 23891 BARZANO' (LC)
E.mail: arch.l.confalonieri@gmail.com

ESTENSORE V.A.S. : AGR. Claudio FEBELLI



PREVISIONI DI PIANO
Indirizzi e Normativa specifica per gli
Ambiti di Trasformazione e di
Rigenerazione Urbana

Data:
Aprile 2023

Scala:

Agg.:

Elaborato:
DdP R3

Adozione: Delibera di C.C. n del
Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco:

Approvazione:
Pubblicazione BURL del n.

PIANIFICAZIONE COMUNALE

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 12/2005 sono strumenti di pianificazione comunale:

- a) il Piano di Governo del Territorio
- b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

La L.R. individua poi il Piano di Governo del Territorio (PGT), come strumento atto a definire l'assetto dell'intero territorio comunale a sua volta articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

Al Documento di Piano, sulla base della ricognizione delle prescrizioni sovraordinate, della definizione delle trasformazioni avvenute e degli obiettivi di sviluppo ambientalmente sostenibili individua le trasformazioni quantificando il consumo di suolo secondo i criteri e i parametri stabiliti dal PTR, applicando una riduzione di consumo di nuovo suolo in applicazione dei limiti indicati dal PTCP.

Con riferimento a queste premesse spetta al DdP individuare e fornire specifici indirizzi, vocazioni funzionali, criteri di negoziazione e di intervento per gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti ove avviare processi di Rigenerazione Urbana..

Nella definizione degli obiettivi quantitativi il DdP deve tener conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali-

Il PGT vigente disciplina già alcuni Ambiti come elementi di Riqualficazione Urbana e pertanto la Variante Generale, pur tenendo conto della previgente destinazione urbanistica, nell'ambito della riduzione del consumo di suolo ripropone in trasformazione solo gli AdT che sulla base sia del Documento di Indirizzo dei Programmi Integrati di Intervento sia di proposte preventive in essere. La rivisitazione degli altri Ambiti rimane orientata alla riconferma di quelli già soppressi con la Variante puntuale del 2017, al rinvio al Piano delle Regole per altri ed a interventi di Rigenerazione Urbana per quelli ricomprendenti edifici e aree dismesse o parzialmente dismesse.

INDIRIZZI E NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana che si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate sia dagli Indirizzi normativi, di cui all'art. 14 - Ambiti di trasformazione, sia dalle presenti Schede, quale parte integrante degli stessi.

Gli Ambiti di Trasformazione (AdT) sono individuati su aree già previste in trasformazione dalla pianificazione vigente e non attuate. Tali aree, in gran parte interessanti suolo libero, sono comunque considerate strategiche per localizzazione, accessibilità e rilevanza comunale.

A seguito della decadenza del DdP del PGT vigente l'Amministrazione Comunale ha adottato il Documento di Indirizzo dei Programmi Integrati di Intervento con specifici indirizzi ai fini delle trasformazioni previgenti.

Il Documento di Piano della Variante Generale individua 4 Ambiti di Trasformazione (AdT):

- AdT 1, per destinazioni commerciali e destinazioni complementari e compatibili previsto oltre che dalla previgente pianificazione urbanistica (DdP e indicato come PET3) anche dal Documento di Indirizzo dei Programmi Integrati di Intervento adottato in data 30/05/2023 con deliberazione di C.C. n. 24 ;
- AdT 2 , per destinazioni residenziali già previsto dalla previgente pianificazione urbanistica (DdP e indicato come PET4) ;
- AdT3, per destinazioni commerciali e destinazioni complementari e compatibili, già previsto dalla previgente pianificazione urbanistica (DdP e indicato come PET5);
- AdT 4 , per destinazioni Produttive già previsto dalla previgente pianificazione urbanistica (DdP e indicato come PET6) e dal Documento di Indirizzo dei Programmi Integrati di Intervento adottato in data 30/05/2023 con deliberazione di C.C. n. 24 con istanza di attivazione inoltrata. Qualora la procedura di PII risulterà conclusa prima dell'approvazione della Variante Generale prevarranno i contenuti del PII stesso, in caso contrario l'attivazione si dovrà conformare alle presenti norme;

e 4 Ambiti di Rigenerazione Urbana:

- ARU 1, aree dismesse di una attività ricettivo-alberghiera, da disciplinarsi per destinazioni a Servizi e Terziario;
- ARU 2. ricomprensente i precedenti Ambiti denominati PET8 e PET11, per destinazioni polifunzionali
- ARU 3, riferito alla parte dismessa dell'originario PET6 (2014), per destinazioni Produttive
- ARU 4, riferito ad una azienda manifatturiera ricollocata in altro Comune con edifici attualmente dismessi, per destinazioni Polifunzionali con limitazione di esclusione per medie e grandi strutture di vendita.

Con riferimento allo stato di diritto esistente al novembre 2014 il Documento di Piano non include più le trasformazioni degli Ambiti PET1 (già escluso dalla Variante puntuale del 2017) e PET 12 per destinazioni residenziali; il PET9 già ricondotto nell'ambito del Tessuto urbano consolidato. Gli Ambiti PET 2 e PET 14 (produttivo e per servizi sovracomunali) sono ricondotti nell'ambito del TUC per le sole parti edificate con recupero alle funzioni agricole di suolo libero.

In sede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana si dovranno applicare inoltre le disposizioni contenute nelle NTA del Piano dei Servizi oltre alle prescrizioni contenute negli indirizzi paesistici e nella normativa commerciale.

La dotazione minima predeterminata di “Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” è da calcolarsi principalmente rispetto alla destinazione d’uso principale con integrazione per le altre destinazioni. Al variare delle quote di destinazioni d’uso principali insediate dovrà essere adeguata la quota corrispondente di dotazione dovuta.

La perimetrazione degli Ambiti è stata definita sulla cartografia di base rappresentata dal DBT regionale con riferimento anche alla cartografia catastale.

Per le indicazioni sulle classi di fattibilità geologica e sugli scenari pericolosità sismica locale si fa riferimento alla Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano allegata alla Componente geologica, sismica e idrogeologica del PGT.

Gli Ambiti di Trasformazione riproposti e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono configurati anche in relazione agli obiettivi ed indirizzi approvati nel marzo 2021 dalla Giunta Comunale al di perseguire i seguenti obiettivi:

- qualità urbana e territoriale, minimizzare l’impatto sull’ambiente delle attività esistenti e di quelle in progetto e promuovere il miglioramento della qualità ambientale;
- Riqualificazione diffusa del territorio. Trasformazioni coerenti e rigenerazione urbana.
- Tutelare e incrementare la dimensione e la connettività delle aree verdi. Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale
- Adeguamento della pianificazione alle normative e agli indirizzi dettati dalla programmazione sovraordinata (PTR e PTCP) - Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani
- Rilancio delle attività produttive e commerciali
- Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA

Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo o Piano Integrato di Intervento esteso all’intero comparto. Ove indicato nelle specifiche Schede di Indirizzo e prescrizione normativa potranno essere attuati per parti funzionali sulla base di un "Masterplan" preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.

Una volta terminata la validità temporale delle singole convenzioni urbanistiche, stipulate in attuazione delle specifiche schede, saranno valide le definizioni delle destinazioni d'uso generali, riportate dalle NTA del DdP.

Per gli Ambiti determinanti consumo di suolo al termine di validità del Documento di Piano o della mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica, l'Amministrazione potrà, previo adeguamento del DdP, ricondurre la trasformazione delle aree alla destinazione agricola.

I piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana dovranno prevedere:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
- il recepimento degli specifici indirizzi paesistici e prescrizioni normative contenuti negli elaborati della Variante Generale e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi” , nel progetto di Rete Ecologica Comunale e nello Studio Geologico allegato al PGT e nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (ex articolo 14 – comma 8 R.R. 07/2017 come modificato dal R.R. 08/2019);
- l’accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l’eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
- gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana attestati sulla S.S. 342 Briantea dovranno ottenere, nel caso di nuovi accessi all'infrastruttura, l'approvazione dell'Ente proprietario della strada ed adempiere ad eventuali prescrizioni contenute nelle Schede;
- la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito presenti norme, nonché dal Piano dei Servizi e dalle singole schede degli Ambiti di trasformazione e rigenerazione urbana;
- nei piani attuativi degli Ambiti che prevedono la rigenerazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi) il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc...), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda:
 - le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell’allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06;
 - i principali elementi inquinanti presenti;
 - le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti (PDC, ecc...) dell'efficacia delle stesse;
- i piani attuativi di Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana dovranno ottenere il parere degli Enti competenti in materia (ATS, ARPA, Provincia di Lecco, ecc...).
- In tutti gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva comunicazione da inviare alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, di attivazione delle procedure a carattere edilizio (Permesso di Costruire, SCIA, CILA e altri titoli abilitativi edilizi) interessanti scavi nel sottosuolo al fine di consentire alla stessa l'effettuazione delle opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo. I soggetti interessati, qualora il sito oggetto di intervento venga riconosciuto dalla Soprintendenza di

interesse archeologico, devono procedere negli scavi e nelle successive opere edilizie secondo le indicazioni e le modalità impartite dalla Soprintendenza stessa.

- Rettifiche di minima entità al perimetro degli AdT e degli ARU ed agli areali rappresentati negli elaborati cartografici della Variante Generale al PGT (dovute: a rilevazioni cartografiche e topografiche aggiornate, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, alle risultanze catastali ed alle confinanze, nonché alle modifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche prescritte), non comportano variante allo strumento urbanistico generale, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale.
- Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino in modo sostanziale dai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Piano e nella VAS, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.
- Qualora le aree previste in trasformazione e identificate come agricole allo stato di fatto siano attualmente oggetto di utilizzazione agronomica dei reflui da parte di aziende agricole, le stesse dovranno procedere all'adeguamento dei loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici in funzione dei terreni sottratti. L'Operatore in sede di presentazione del Piano Attuativo dovrà certificare l'eventuale utilizzazione agronomica pregressa o meno delle aree su suolo libero.
- Fino all'approvazione dei relativi Piani attuativi e comunque fatte salve eventuali specifiche per i singoli ambiti, per gli immobili esistenti negli ARU, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380.

PARAMETRI URBANISTICI

Si richiamano per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione le Definizioni Tecniche Uniformi, aventi incidenza urbanistica, approvate con Dgr del 24.10.2018 n. XI/695 “Recepimento dell’intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l’adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all’art. 4, comma 1 sexis, del DPR 6 giugno 2001 n. 380”.

In sede di attuazione si farà riferimento a quelle di carattere edilizio indicate nel Piano delle Regole.

Definizioni tecniche uniformi

ST - Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
SF – Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio. E’ costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	
IT - Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
IF -Indice di edificabilità fondiaria	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
CU – Carico Urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso.	
DT – dotazioni territoriali	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
SCOP - Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	<i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza</i>
SP - Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	
IPT/IPF – indice di permeabilità	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)	
IC – indice di	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	

copertura		
STOT – superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
SL – superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
SU – superficie utile	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	
SC – superficie complessiva	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	
SCAL – superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). (Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.)	<i>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</i>
VT - Volume totale o volumetria-complessiva	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
AU - Altezza urbanistica	Altezza convenzionale definita dal PGT pari a mt. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	
VU - Volume urbanistico	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	

PRESCRIZIONI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA

I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, alle loro pertinenze e i parcheggi.

In sede di presentazione del progetto di Piano Attuativo, la documentazione dovrà contenere, oltre all'individuazione e descrizione degli interventi urbanistici, una Relazione esplicitante il recepimento delle prescrizioni di invarianza idraulica, idrologica anche mediante l'applicazione di un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque (drenaggio urbano sostenibile).

Tale Relazione dovrà essere articolata in:

Descrizione delle caratteristiche dei luoghi

- analisi delle caratteristiche idrografiche e idrogeologiche
- caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e geologiche con individuazione della permeabilità dei terreni (laddove tali caratteristiche possano essere significative ai fini della compatibilità idraulica)
- computo delle superfici drenanti pre-intervento

Valutazione delle caratteristiche sopra descritte in riferimento ai contenuti della proposta di Piano Attuativo

- analisi delle trasformazioni delle superfici interessate in termini di impermeabilizzazione
- individuazione e descrizione del corpo idrico ricettore sia si tratti di reticolo idrografico di superficie sia si tratti di pubblica fognatura
- valutazione della criticità idraulica del territorio
- valutazione del rischio e della pericolosità idraulica

Proposta di misure compensative e/o di mitigazione del rischio

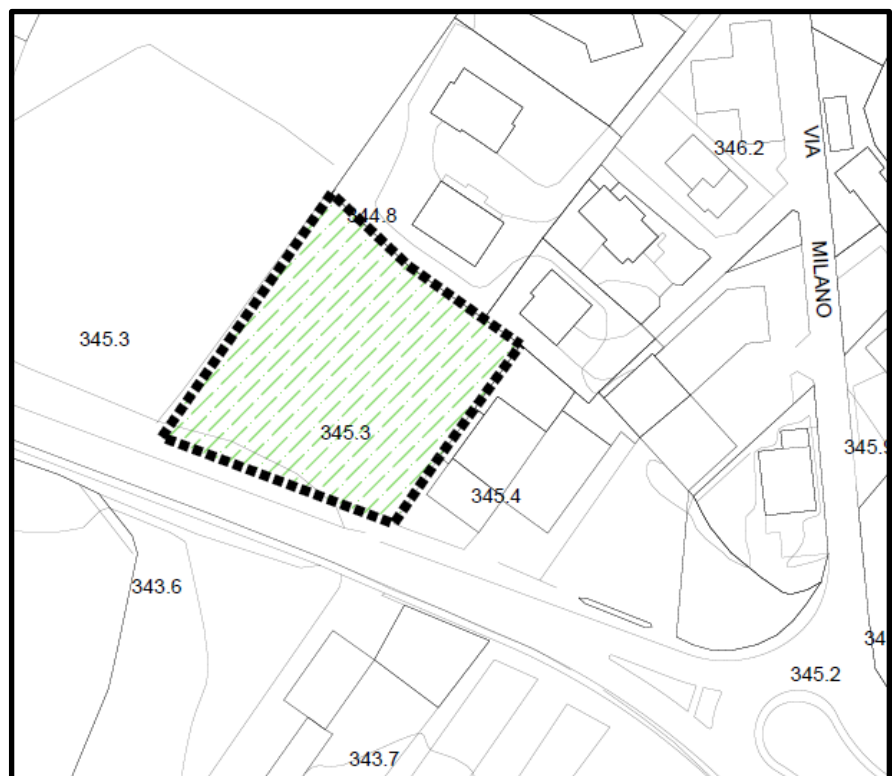
- indicazioni di progetto per l'attenuazione del rischio idraulico
- valutazione ed indicazione degli interventi compensativi

Per l'attuazione degli interventi, ai fini dell'applicazione dei criteri di invarianza idraulica, idrologica e di drenaggio urbano sostenibile, si applicano i disposti dall' art. 19 bis del Documento di Piano, dall'art. 27 del Piano dei Servizi e dall'art. 43 bis del Piano delle Regole.

Ai fini della definizione dell'invarianza idraulica si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato dal "Documento semplificato del Rischio Idraulico " allegato allo Studio Geologico e al R.R n. 7/2017 così come modificato dal R.R. n 8/2019.



Estratto catastrale e estratto DTB





Estratto ortofoto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			AdT1
LOCALIZZAZIONE : S.S. n° 342 Briantea			
L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale, lungo la S.S. N° 342 Briantea. Appartiene al Sistema degli spazi centrali ed è un ambito già disciplinato dalla strumentazione urbanistica vigente, si configura come completamento del tessuto commerciale lungo l'arteria provinciale.			
INQUADRAMENTO TERRITORIALE			
Le aree, su suolo libero, sono contermini al tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale ma con destinazioni commerciali e artigianali lungo la viabilità. Sono parzialmente incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - Dlgs. 42/2004: Art. 142. Le aree sono identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP - Assetto insediativo come appartenenti agli Ambiti di accessibilità sostenibile ove i requisiti sono soddisfatti dalla vicinanza alla fermata del Trasporto Pubblico e dalla previsione di realizzazione di un percorso ciclopeditonale con tratto a carico dell'AdT. Sono state quasi totalmente incluse dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 tra quelle soggette all'applicazione dell'Art. 43 comma 2 bis e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (identificazione DUSAF quale area agricola allo stato di fatto).			
PIANIFICAZIONE PREVIGENTE			
Aree con previsione edificatoria residenziale allo stato di diritto del 2014 modificata in terziario commerciale dalla Variante puntuale del 2017.			
OBIETTIVI			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI POLIFUNZIONALI E COMMERCIALI. Sono ammesse solo destinazioni terziario-direzionali e commerciali, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.			
INDICI E PARAMETRI EDILIZI			
ST Superficie Comparto	mq.	2.646	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo celerimetrico delle aree
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	Si ottiene al netto delle dotazioni territoriali
IC Superficie Coperta	mq.	50% SF(*)	Slp massima assegnata
SL totale d'Ambito	mq.	1.500	

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

Di cui a superficie di vendita	mq.	800		
VU Volume Urbanistico	mc.	4.500		
Consumo di Suolo	mq.	2.646		
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00

Data la natura scadente dei terreni e la presenza di falda superficiale, è ammessa l'elevazione per mt. 1 oltre il piano di campagna così da rilevarsi in sede di definizione dei punti fissi. Tale elevazione è aggiuntiva al limite di altezza massima degli edifici.

(*) In ogni caso la superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 1000

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				15% ST ² .
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	850	Comprehensive delle aree a parcheggio	
Aree per servizi minima	mq.	2.001	Superficie da reperire, cedere e/o convenzionare	
Aree a parcheggio minime	mq.	800		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.			
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.ST

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici o di uso pubblico per le destinazioni commerciali e terziario-direzionali

2 quota parte di pista ciclo-pedonale

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde	mq.	850	
Area per la viabilità e per			
pista ciclo-pedonale di previsione	mq.	125	
Area per viabilità interna	mq.		

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.

² La quota di permeabilità indicata tiene conto della natura dei terreni e della presenza di falda superficiale

CRITICITA' AMBIENTALI	
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE IV – Aree di intensa attività. Le aree rientrano anche in fascia A di pertinenza acustica per il rispetto dell'infrastruttura stradale. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.
PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE	
<p>L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni commerciali e terziario-direzionali.. 2) Realizzazione del tratto di pista ciclabile indicato negli elaborati di PGT interessante l'Ambito. Nel caso di parziale monetizzazione della quota di Servizi richiesta l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere per il completamento di una tratta compiuta. 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48. 4) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici. 5) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi. 6) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane" 7) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente lungo il fronte strada al fine di costituire barriera acustica. 8) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici 9) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione sia per destinazioni al contorno sia per la viabilità. 	

10) Studio della mobilità indotta che analizzi le variazioni di traffico generati e i conseguenti flussi che si attesterebbero sull'asse viario costituito dalla SS 342 Brantea. La costituzione di nuovi accessi carrabili sulla SS. 342 Briantea saranno subordinati al parere dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.

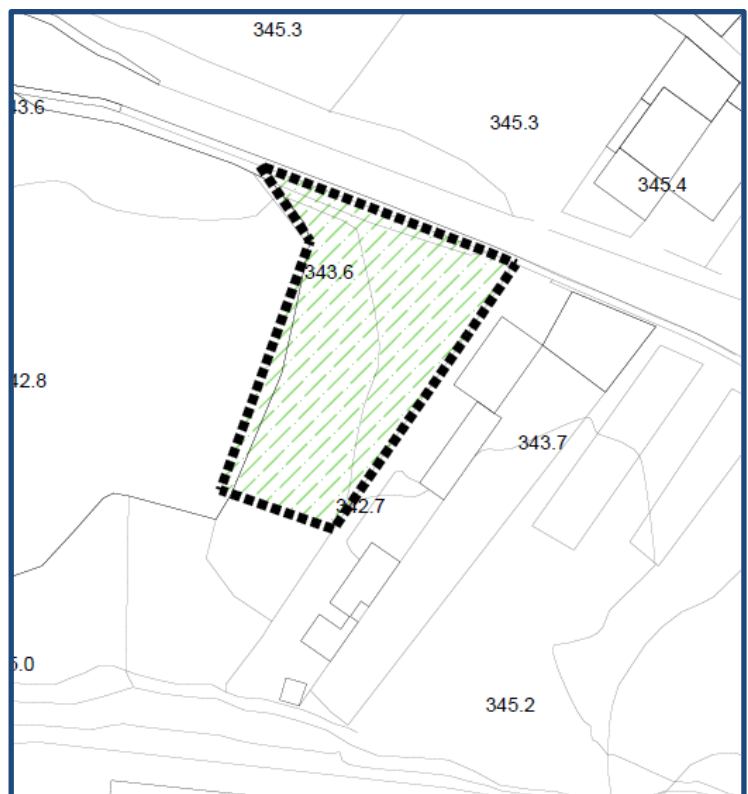
STRATEGIE

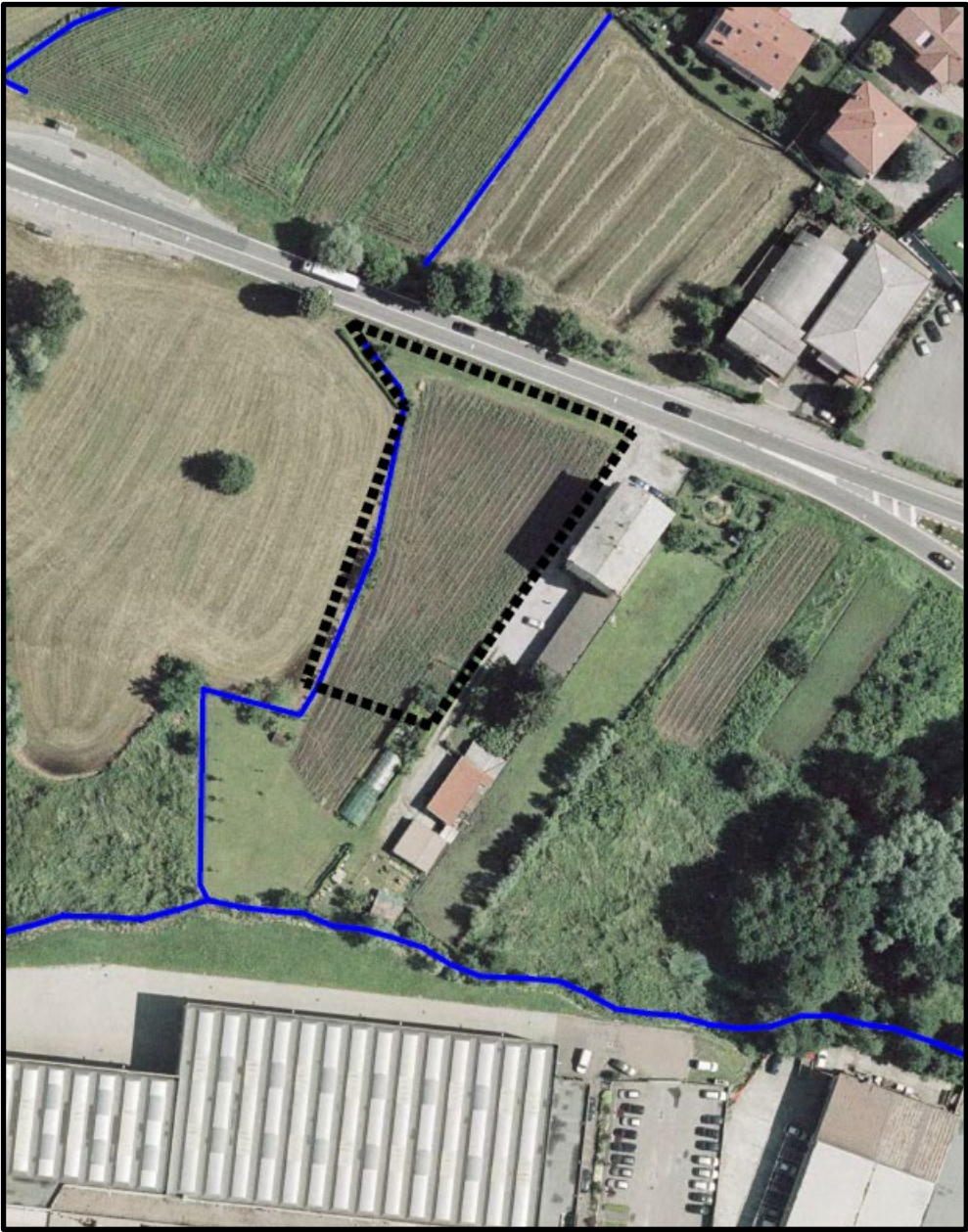
L'Ambito di trasformazione AdT1 già previsto dal PGT vigente risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbanizzato a carattere commerciale e produttivo posto lungo la viabilità provinciale. Le piste ciclabili hanno la funzione di costituire una rete comunale per il collegamento con i principali servizi (Scuole, Municipio e Biblioteca, Centro sportivo, Aree sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica)

Si rimanda a quelle definite dalla negoziazione con l'Amministrazione Comunale in sede di PII. I valori definiti nella presente scheda saranno rivisti nel caso di decadenza dell'istanza di P.I.I. o di non approvazione.



Estratto catastale e estratto DTB





Estratto ortofoto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		AdT2	
LOCALIZZAZIONE : S.S. N° 342 Briantea			
L'ambito è localizzato nella zona centrale interposto tra attrezzature sportive esistenti ed aree parzialmente edificate lungo la S.S. N° 342 Briantea. Unitamente ad altri interventi previsti in zona contribuisce al potenziamento dei servizi connessi al centro sportivo.			
INQUADRAMENTO TERRITORIALE			
Le aree, su suolo libero, sono contermini a tessuto urbano consolidato residenziale ed in prossimità di aree a Servizi edificate destinate alle infrastrutture del Centro sportivo Comunale. Sono incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - Dlgs. 42/2004: Art. 142. Le aree sono identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP - Assetto insediativo come appartenenti agli Ambiti di accessibilità sostenibile ove i requisiti sono soddisfatti dalla vicinanza alla fermata del Trasporto Pubblico e dalla presenza di percorsi pedonali esistenti. Sono state totalmente incluse dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 tra quelle soggette all'applicazione dell'Art. 43 comma 2 bis e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (identificazione DUSAF quale area agricola allo stato di fatto).			
PIANIFICAZIONE PREVIGENTE			
Aree con previsione edificatoria residenziale allo stato di diritto del 2014 confermata dalla Variante puntuale del 2017. La perimetrazione d'Ambito è parzialmente modificata con riduzione di consumo di suolo.			
OBIETTIVI			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.			
INDICI E PARAMETRI EDILIZI			
ST. Superficie Comparto	mq .	2.370	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo celerimetrico delle aree
IT (mq./mq)		0,22	
SF Superficie Fondiaria¹	mq .	1.700	
IC Superficie Coperta	mq .	30% Sf	
SL. totale d'Ambito	mq .	521	

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

VU Volume Urbanistico	mc.	1563		
Consumo di suolo	mq	2.370		
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00

Data la natura scadente dei terreni e la presenza di falda superficiale, è ammessa l'elevazione del piano di servizio per mt. 1 oltre il piano di campagna così come da rilevarsi in sede di definizione dei punti fissi. Tale elevazione è aggiuntiva al limite di altezza massima degli edifici.

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	480		
Aree per servizi minima	mq.	782		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	200		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	5		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

E' disciplinata una quantità di aree per servizi comprensiva di una maggiorazione qualitativa. Le quantità richieste potranno essere commutate in opere o cessioni (esterne al comparto) che saranno individuate con deliberazione di Giunta Comunale. Nel caso di opere il valore non potrà essere inferiore al valore attribuito con deliberazione di consiglio comunale n. 48 del 30/9/2010. E' concessa la monetizzazione da parte del proponente a condizione di una maggiorazione dell'importo nelle forme di legge.

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

- 1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali ed al servizio delle attrezzature sportive
- 2 verde piantumato lungo la SP N° 342

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

La dotazione per servizi minima ricomprende anche lo standard qualitativo secondo le modalità di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi	mq.	782		

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.				
---	--	--	--	--

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: -CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE. Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico. Si dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.

RETICOLO IDROGRAFICO

E' interessato da tratti del reticolo idrico minore ma su aree contermini all'Ambito.

SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA

INQUADRAMENTO ACUSTICO

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE IV - Aree di intensa attività. Le aree rientrano anche in fascia A di pertinenza acustica per il rispetto dell'infrastruttura stradale. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.

RETI TECNOLOGICHE

Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi lungo la strada provinciale interposti da fascia verde piantumata. Nella quota indicata nella scheda come quota minima a parcheggi potranno essere ricompresi gli spazi a verde di arredo. In tal caso la quota effettiva di spazi a parcheggio composta da posti auto e spazi di manovra non potrà essere inferiore al 60% della quota prescritta
- 2) Dovranno essere realizzati i posti auto pertinenziali richiesti.
- 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di questo comparto devono avere orientamento nord - sud.
- 4) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48

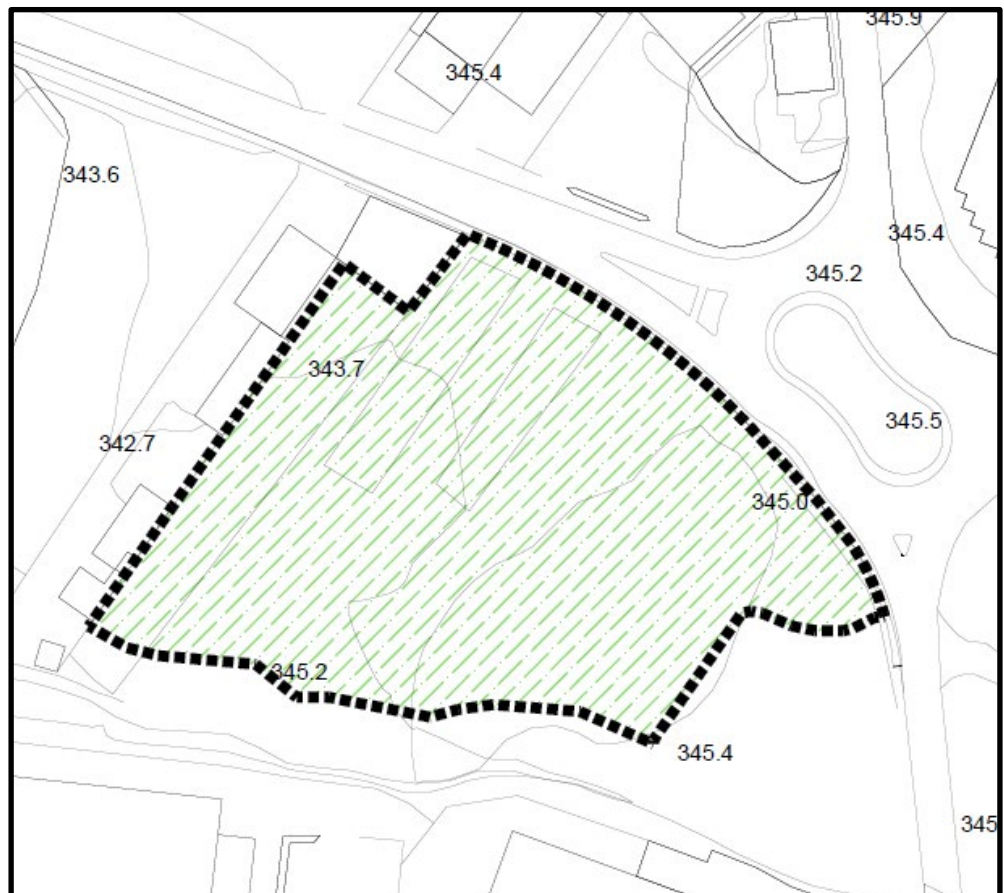
- 5) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.
- 6) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 7) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane"
- 8) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- 9) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione sia per destinazioni al contorno sia per la viabilità.
- 10) La costituzione di nuovi accessi carrabili sulla SS. 342 Briantea saranno subordinati al parere dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.

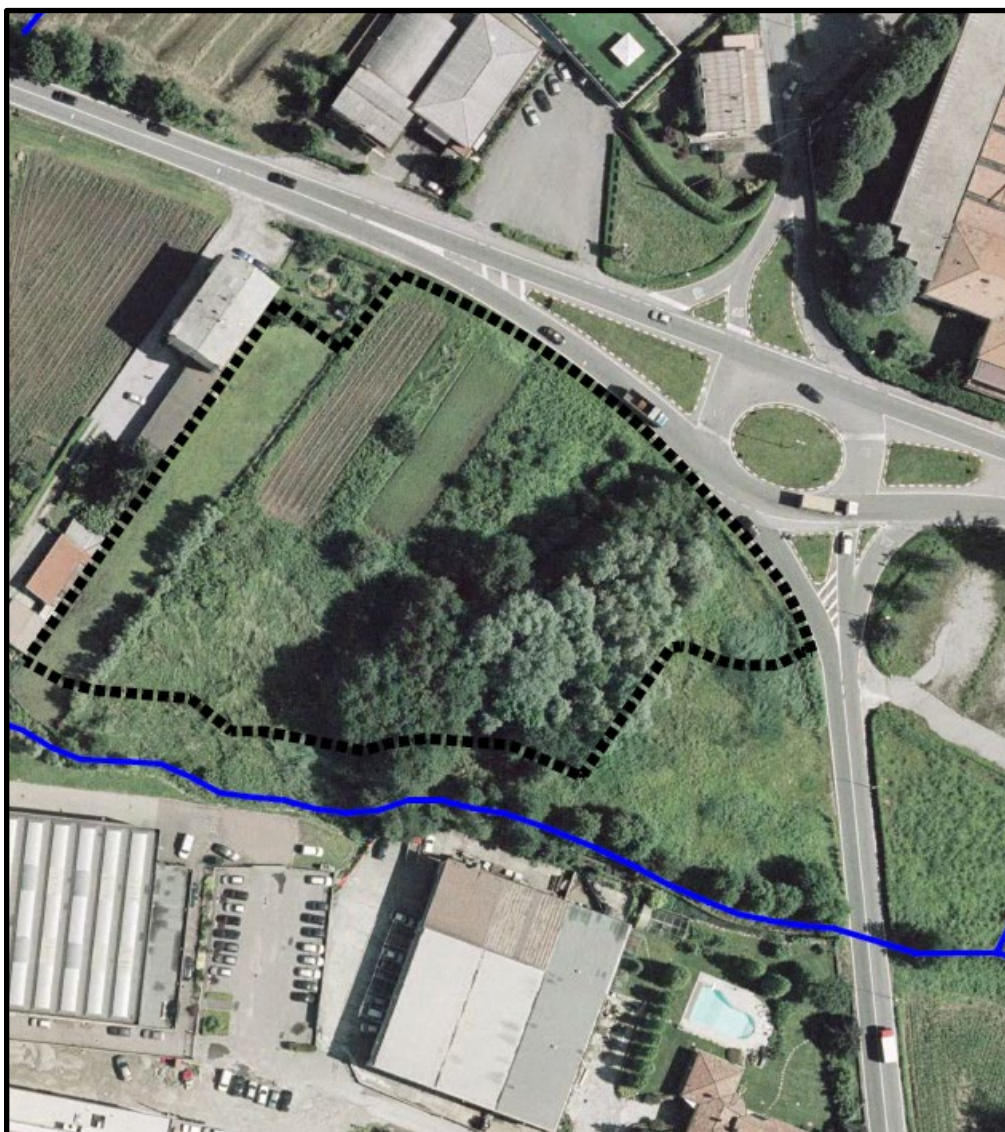
STRATEGIE

La riproposizione dell'Ambito AdT 2 (ex PET4), mantiene l'obiettivo generale di completamento delle aree poste a nord del Lambro di Molinello e contermini ad attrezzature pubbliche previste in potenziamento.



Estratto catastrale e
estratto DTB





Estratto ortofoto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AdT3****LOCALIZZAZIONE : S.S. N° 342 Briantea**

L'ambito è localizzato nella zona centrale all'intersezione della strada statale e la strada comunale di collegamento con la frazione di Verdegò. Unitamente ad altri interventi previsti in zona contribuisce al potenziamento dei servizi per il centro sportivo.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree, su suolo libero, sono contermini a tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale e a destinazioni produttive oltre il Lambro di Molinello. Sono incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004: Art. 142.

Le aree sono identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP – Assetto insediativo come appartenenti agli Ambiti di accessibilità sostenibile ove i requisiti sono soddisfatti dalla vicinanza alla fermata del Trasporto Pubblico e da percorsi pedonali esistenti .

Il PTCP inoltre individua nel "Sistema rurale paesistico ambientale" una fascia di interesse per la continuità della rete verde presente anche negli elaborati di PGT e corrispondente almeno alla fascia di tutela idrogeologica fissata dal RIM.

In parte sono incluse dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 tra quelle soggette all'applicazione dell'Art. 43 comma 2 bis e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (identificazione DUSAF quale area agricola allo stato di fatto) e in parte sono interessate dalla presenza di un'area boscata indicata del Piano di Indirizzo forestale.

In quanto esterne al Centro Abitato devono rispettare la distanza di rispetto dalla strada statale.

PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Aree con previsione edificatoria residenziale allo stato di diritto del 2014 modificata in terziario commerciale dalla Variante puntuale del 2017

OBIETTIVI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI. Sono ammesse solo destinazioni terziario-direzionali e commerciali, complementari e compatibili come indicate al R.R. 3/2000. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

ST Superficie Comparto	mq.	8.000	Può essere precisata mediante identificazione Catastale o rilievo celerimetrico delle aree Si ottiene al netto delle dotazioni territoriali e dei vincoli presenti Dovrà essere pari o inferiore al limite assegnato
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	
IC Superficie Coperta	mq.	2.500	
SL totale d'Ambito	mq.	2.500	

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

Superficie massima di vendita	mq.	1.500		
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			9,00
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade (S.S. 342 Briantea)	mt.			5,00

La funzione commerciale, ai sensi del R.R. n. 3/2000 dovrà essere integrata con altre funzioni, quali le attività di servizio pubbliche e private, le attrezzature collettive, terziario direzionali, ricreative, ricettive, sportive.

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				15% ST
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	2.500		
Aree per servizi minima	mq.	5.000		
Aree a parcheggio pubblico e/o pertinenziali minime	mq.	2.250*	Da determinarsi sulla base delle destinazioni da insediare e comunque non inferiore al 100% delle superfici di vendita.	
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.ST

E' disciplinata una quantità di aree per servizi comprensiva di una maggiorazione qualitativa. Le quantità richieste potranno essere commutate in opere o cessioni (esterne al comparto) che saranno individuate con deliberazione di Giunta Comunale. Nel caso di opere il valore non potrà essere inferiore al valore attribuito con deliberazione di consiglio comunale n. 48 del 30/9/2010. E' concessa la monetizzazione da parte del proponente a condizione di una maggiorazione dell'importo nelle forme di legge.

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici e/o pertinenziali per le destinazioni commerciali

2 verde piantumato verso le destinazioni residenziali

3 Oneri aggiuntivi ai servizi minimi richiesti: adeguamento rotatoria esistente per consentire l'accesso in sicurezza alle aree

4 realizzazione della rotatoria su via Don Dell'Acqua

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	2.500	

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.			

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	<p>L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE</p> <p>Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico. Si dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.</p>
RETICOLO IDROGRAFICO	<p>E' interessato da tratti del reticolo idrico minore su aree contermini al perimetro dell'Ambito.</p>
SENSIBILITA' PAESISTICA	<p>L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA</p>
INQUADRAMENTO ACUSTICO	<p>L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE IV – Aree di intensa attività. Le aree rientrano anche in fascia A di pertinenza acustica per il rispetto dell'infrastruttura stradale. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.</p>
RETI TECNOLOGICHE	<p>Per l'approvvigionamento H2O, GAS, ENEL, TELECOM, etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.</p>

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi nella zona ovest parallelamente alla SP 342 interponendo una fascia verde piantumata verso il percorso pedonale indicato e la strada provinciale.
- 2) Formazione di aree a Verde, quale area di mitigazione e compensazione ambientale da interporre tra le edificazioni e il corso d'acqua e verso destinazioni residenziali esistenti. Gli interventi di piantumazione dovranno essere preventivamente assentiti mediante specifico progetto e relazione di un agronomo.
- 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48.
- 4) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.
- 5) Adeguamento della rotatoria esistente per consentire l'accesso in sicurezza alle aree. In sede di attuazione l'Amministrazione Comunale disciplinerà le modalità di accesso.
- 6) Studio della mobilità indotta che analizzi le variazioni di traffico generati e i conseguenti flussi che si attesterebbero sull'asse viario costituito dalla SS 342 Briantea. La costituzione di nuovi accessi carrabili sulla SS. 342 Briantea saranno subordinati al parere dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.
- 7) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 8) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane"
- 9) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

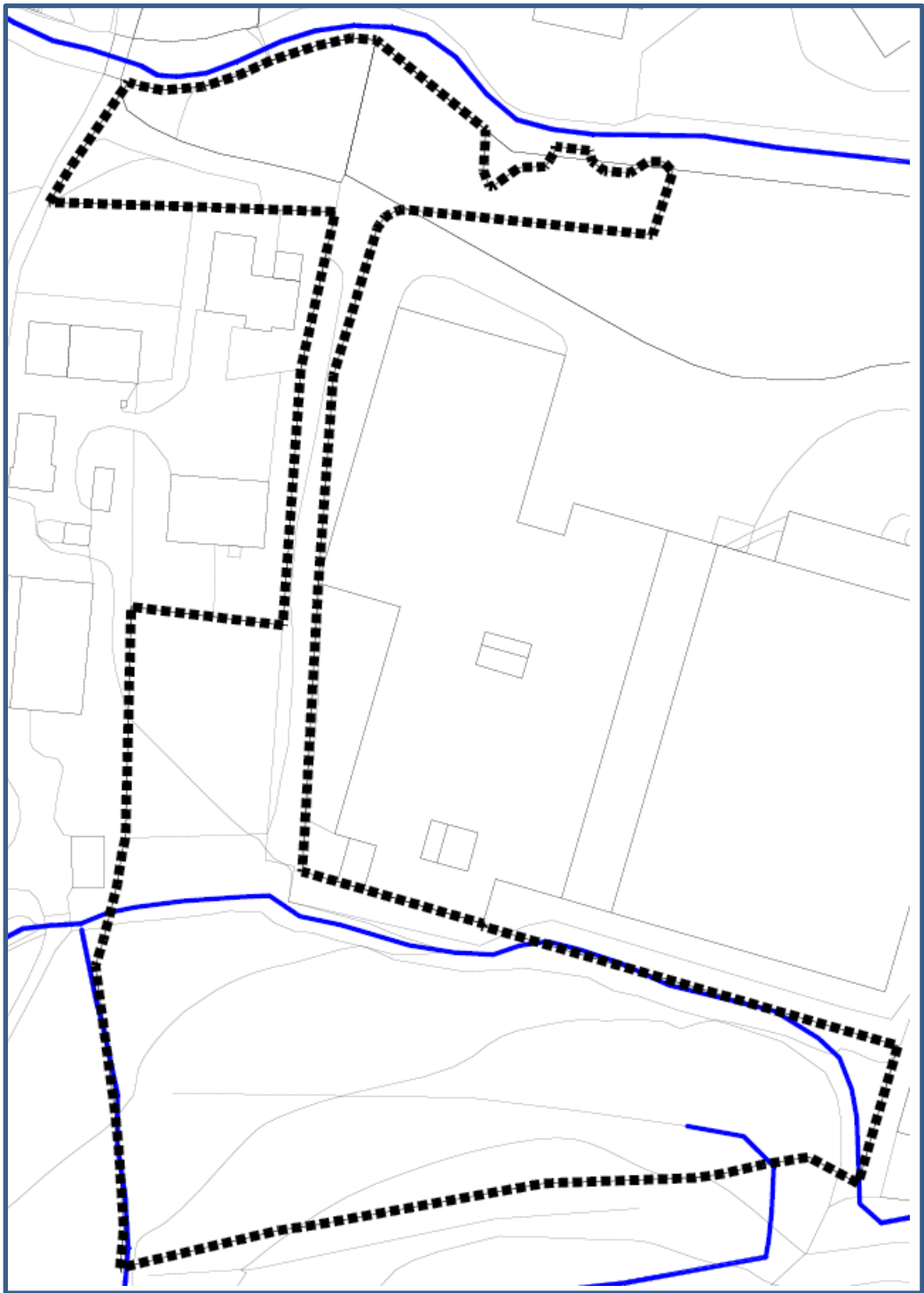
10) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione sia per destinazioni al contorno sia per la viabilità.

STRATEGIE

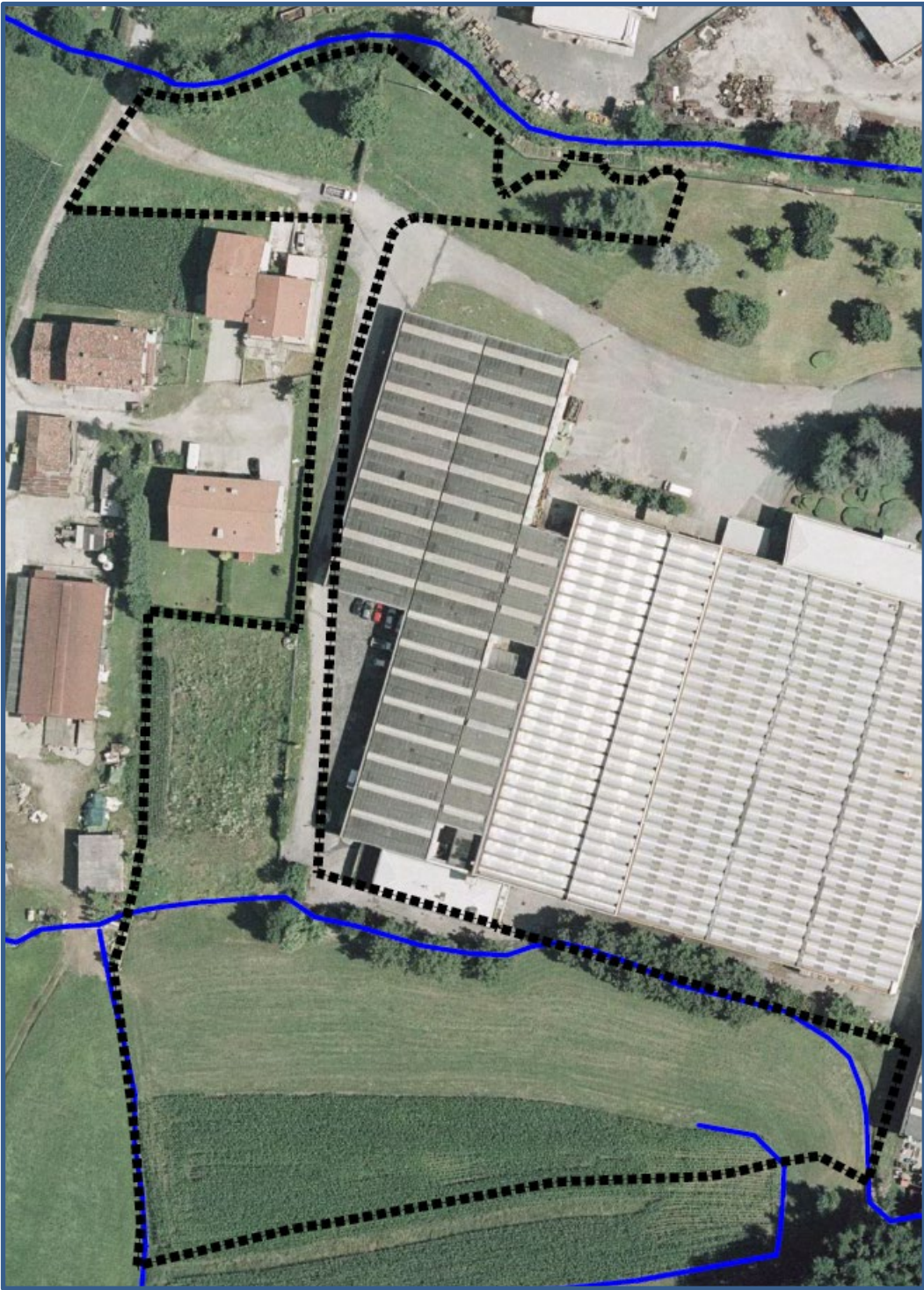
L'individuazione dell'Ambito AdT tiene conto delle analisi sulla localizzazione di aree commerciali espletate in sede di PGT vigente.



Estratto catastale



Estratto DTB



Estratto ortofoto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AdT4
---------------------------------	-------------

LOCALIZZAZIONE : Via Gramsci

L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale in un ambito dove risultano presenti valori territoriali a carattere naturalistico e ambientale (PLIS della Valletta) . Incluso negli ambiti produttivi di valenza sovracomunale dal PTCP si configura come ambito di potenziamento delle destinazioni produttiva.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree derivano dalla progressiva dismissione di un'azienda manifatturiera del settore tessile ed in particolare dalle aree originariamente previste per il potenziamento della stessa. La riqualificazione e trasformazione delle aree poneva la necessità di un collegamento est- ovest per garantire una maggiore accessibilità al traffico pesante. Previsione urbanistica diversificata con la Variante Generale che scinde gli immobili con produzione attiva da quelli dismessi e dalle edificabili. Ciò nasce dal recepimento del Documento di Indirizzo dei Programmi Integrati di Intervento adottato in data 30/05/2023 con deliberazione di C.C. n. 24 e dall'istanza di attivazione inoltrata. L'ambito di Trasformazione include sia aree appartenenti al tessuto urbano consolidato sia aree di suolo libero. In particolare le aree su suolo libero risultano esterne agli Ambiti di accessibilità sostenibile definiti dal PTCP. Sono parzialmente incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - Dlgs. 42/2004: Art. 142. Sono in buona parte incluse dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 tra quelle soggette all'applicazione dell'Art. 43 comma 2 bis e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (identificazione DUSAF quale area agricola allo stato di fatto).

PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Aree con previsione edificatoria produttiva allo stato di diritto del 2014 con modifica della perimetrazione dalla Variante puntuale del 2017.

OBIETTIVI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO. Sono ammesse solo destinazioni produttive, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI - Previsti dall'istanza di PII
--

ST Superficie Comparto	mq.	14.701		
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	12.925		
IC Superficie Coperta	mq.	5.000		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

SL totale d'Ambito	mq.	6.000		
Consumo di suolo	mq.	10.518		
Volume Massimo	mc.		18.000	
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			12,00
Distanza dai confini	mt.			6,00
Distanza dai fabbricati	mt.		Pari all'altezza dei fabbricati e comunque non inferiore a mt. 10,00	
Distanza dalle strade	mt.			6,00

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità	mq.	2.183		
Aree per servizi cedute interne ed esterne all'Ambito	mq.	2.932		
Aree per servizi minima	mq.	5.500	Di cui mq. 3.621 richiesti a monetizzazione	
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.ST

E' disciplinata una quantità di aree per servizi comprensiva di una maggiorazione qualitativa. La quantità richiesta potrà essere commutate in opere o cessioni (esterne al comparto) che saranno individuate con deliberazione di Giunta Comunale. Nel caso di opere il valore non potrà essere inferiore al valore attribuito con deliberazione di consiglio comunale n. 48 del 30/9/2010. E' concessa la monetizzazione da parte del proponente a condizione di una maggiorazione dell'importo nelle forme di legge. Sino alla definitiva approvazione dell'istanza di P.I.I. sono da considerarsi validi i contenuti del P.I.I. previsti.

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi prevista per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici esterni alle recinzioni

2 aree per opere a verde

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde, viabilità	mq.	1.189	
Aree boscate e per interventi di naturalizzazione	mq.	1.743	

MITIGAZIONE AMBIENTALE

	-	0	

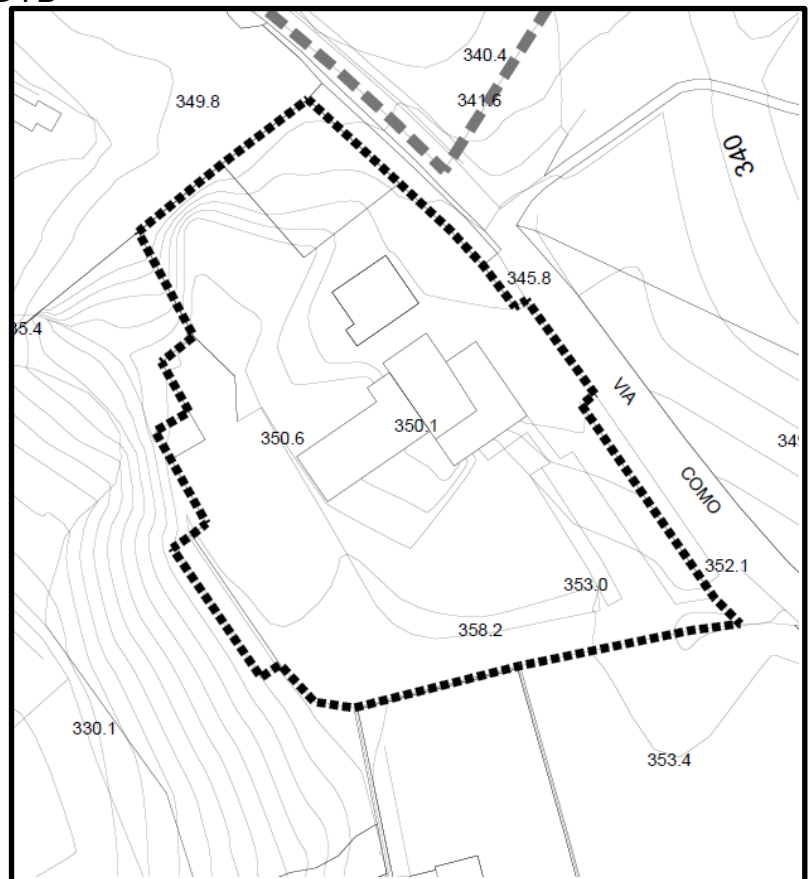
CRITICITA' AMBIENTALI	
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. ZONA Z2 DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dallo Studio Geologico e dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano nonché rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Area contermina alla Roggia Lambro di Molinello. In sede attuativa dovranno essere considerati ed approfonditi gli aspetti idraulici inerenti le esondazioni della Roggia in particolare all'intersezione con il ponticello collegante con via Gramsci nonché verificati ed adeguati gli scarichi in Roggia segnalati dalla Carta di sintesi del rischio geologico.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE V – Aree prevalentemente industriali e CLASSE IV – Aree di intensa attività. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente. Le aree sono servite da fognatura pubblica. Eventuali potenziamento delle reti saranno a carico degli interventi. Realizzazione di un sistema di depurazione delle acque a ciclo chiuso, lo scarico nei corsi d'acqua non è consentito in quanto non adatti a recepire scarichi industriali o collettamento degli scarichi alla rete comunale. Realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi del R.R. 24 marzo 2006, n. 4 (Regione Lombardia)
PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE	
L'edificazione è soggetta, oltre a quanto stabilito dal Programma Integrato di Intervento:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Realizzazione di adeguati sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera 2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48. 3) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici. 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi. 5) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane" 6) Gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli attuali scarichi nel Lambro di Molinello 7) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici 	
8) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione per destinazioni al contorno.	

STRATEGIE

Si rimanda a quelle definite dalla negoziazione con l'Amministrazione Comunale in sede di PII. I valori definiti nella presente scheda saranno rivisti nel caso di decadenza dell'istanza di P.I.I. o di non approvazione.



Estratto catastale e estratto DTB





Estratto ortofoto

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**ARU1****LOCALIZZAZIONE : Via Como**

L'ambito è localizzato in zona periferica lungo la viabilità intercomunale che mette in comunicazione la SS. 342 con la SS 36 e gli abitati di Bulciago e Costa Masnaga.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree edificate e attualmente in dismissione di un'attività a destinazione terziario - ricettiva (ex albergo Villa Ciardi) sono esterne al tessuto urbano consolidato con parte delle aree di pertinenza incluse nel Parco Agricolo della Valletta (PLIS).

Le aree edificate sono comunque contenute nella delimitazione del centro abitato ai sensi dell'Art. 4 del D.Lgs. 285/1992.

Le aree sono identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP - Assetto insediativo come appartenenti agli Ambiti di accessibilità sostenibile ove però sussiste una necessità di adeguamento ai requisiti richiesti

Elementi di tutela paesaggistica sono previsti dal PTCP per l'appartenenza delle aree boscate e agricole essendo funzionali alla rete ecologica provinciale. Dette aree sono comunque escluse dall'Ambito di Rigenerazione Urbana individuato.

PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Le aree edificate sia nel PGT vigente al 2014 che nella Variante puntuale del 2017 disciplinavano la parte edificata nell'ambito delle Regole per destinazioni terziario, commerciali direzionali.

OBIETTIVI**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER SERVIZI E DESTINAZIONI TERZIARIE.**

Sono ammesse solo destinazioni terziarie e per servizi pubblici e privati, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.

In particolare si privilegiano destinazioni Socio Sanitarie e Socio Assistenziali, i Centri di ricerca e Diagnostica quali : le Residenze Sanitarie Assistenziali per anziani (RSA), i Centri Diurni Integrati per anziani (CDI), le Residenze Sanitarie assistenziali per Disabili (RSD), i Centri Diurni per Disabili (CDD), le Comunità Socio Sanitarie per persone con disabilità (CSS), gli Hospice dedicati ai malati terminali, Istituti per la ricerca a Carattere Scientifico pubblici e privati, Centri Polidiagnostici. La Rigenerazione urbana dell'ambito prevede la demolizione degli edifici esistenti o in alternativa, ove compatibile con gli obiettivi di rigenerazione urbana, potrà essere consentito di mantenere in tutto o in parte gli edifici esistenti, ammettendo, oltre agli interventi di nuova costruzione, anche interventi di ristrutturazione edilizia, i quali tuttavia non dovranno comportare demolizione totale e ricostruzione.

MODALITA' DI INTERVENTO

Ambito subordinato a pianificazione attuativa che coinvolga l'intero perimetro dello stesso. Nel caso di esecuzione per le destinazioni privilegiate è possibile reperire la quota di permeabilità e/o di piantumazione anche sulle aree pertinenziali incluse nel PLIS della Valletta.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ST Superficie Comparto	mq.	11.732	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo celerimetrico delle aree
IT esistente (mq./mq.)		0,20	
SL. esistente	mq.	2.340	Da definirsi in sede di attivazione
IT (mq./mq)		0,35*	
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	8.800	
IC Superficie Coperta	mq.	30% Sf	
SL totale d'Ambito	mq.	4.100	
VU Volume Urbanistico	mc.	12.300	
Consumo di suolo	mq.	0	
N.max. Piani **	n°		3
Altezza massima fabbricati	mt.		9,50
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dai fabbricati	mt.		10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00

* l'IT pari a 0,35 mq./mq. si applica solo nel caso delle destinazioni privilegiate. Per altre destinazioni terziarie è applicabile un'incentivazione aggiuntiva alla Slp esistente del 15% solo nel caso di quanto indicato alla voce "Incentivi".
 ** L'intervento deve modularsi come l'esistente mediante corpi di fabbrica di 2 e 3 piani

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% ST.
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.			25% ST.
Aree per servizi minima	mq.	5.000		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	1.000		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.		Mantenimento e manutenzione di quelli esistenti	
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.ST

INCENTIVI

L'applicazione degli incentivi urbanistici si applicano in conformità ai disposti della L.R. 18/2019 così come recepita dalla L.R. 12/2005 con l'assunzione di una o più finalità indicate all'art. 11 punto 5 della L.R. 12/2005

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici per le destinazioni al servizio delle attrezzature individuate dalla pianificazione d'Ambito

2 verde piantumato lungo la via Como per un miglior inserimento paesaggistico

3) realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il Centro Storico

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: -CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico. Si dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.

RETICOLO IDROGRAFICO

Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.

SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA

Ma le aree di pertinenza non edificate e non edificabili sono in CLASSE DI SENSIBILITA' MOLTO ELEVATA

INQUADRAMENTO ACUSTICO

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali. Le aree rientrano anche in fascia A di pertinenza acustica per il rispetto dell'infrastruttura stradale. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione Acustica.

RETI TECNOLOGICHE

Per l'approvvigionamento H2O, GAS, ENEL, TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni

- 1) La disposizione planimetrica e le caratteristiche dei fabbricati e del verde, dovrà essere tale da assicurare il migliore sfruttamento dell'energia solare, il ricorso a sistemi attivi e passivi di risparmio energetico, la corretta illuminazione naturale, la riduzione del carico solare termico estivo, l'areazione naturale e la regolazione microclimatica, l'assorbimento delle radiazioni solari, in modo da evitare il surriscaldamento degli ambienti interni ed esterni;
- 2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48.
- 3) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 5) La progettazione dovrà assicurare l'utilizzo di quota parte dei materiali di recupero o recuperabili a fine vita o con certificazioni ambientali del prodotto
- 6) La scelta dei materiali dovrà indirizzarsi verso quelli con Indice di Riflessione Solare (albedo) più elevato e ottimale, sia per pavimentazioni, per pareti e tetti degli edifici.
- 7) Si dovranno assicurare spazi idonei a soddisfare le esigenze della raccolta differenziata dei rifiuti
- 8) La progettazione deve assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione delle vigenti leggi in materia sia regionali che nazionali e di quanto dettato dall'articolo 77 del D.Lgs n. 380/2001 con osservanza delle prescrizioni tecniche previste e con progetti rispondenti a quanto elencato al comma 3 del citato articolo 77.
- 9) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane" mediante l'installazione di reti duali delle acque bianche e nere e se possibile di sistemi di trattamento naturali (fitodepurazione);
- 10) La progettazione e gli impianti idrici dovranno assicurare il contenimento dei consumi e il recupero delle acque, meteoriche ai fini dell'irrigazione e le acque grigie mediante recupero, trattamento e riutilizzo per usi non potabili.
- 11) Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica e idrogeologica e favorire la ritenzione idrica con utilizzo di pavimentazioni permeabili e di soluzioni progettuali del tipo NBS, da applicare agli edifici e agli spazi esterni assicurando il drenaggio urbano sostenibile mediante soluzioni SuDS
- 12) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- 13) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione per la viabilità.

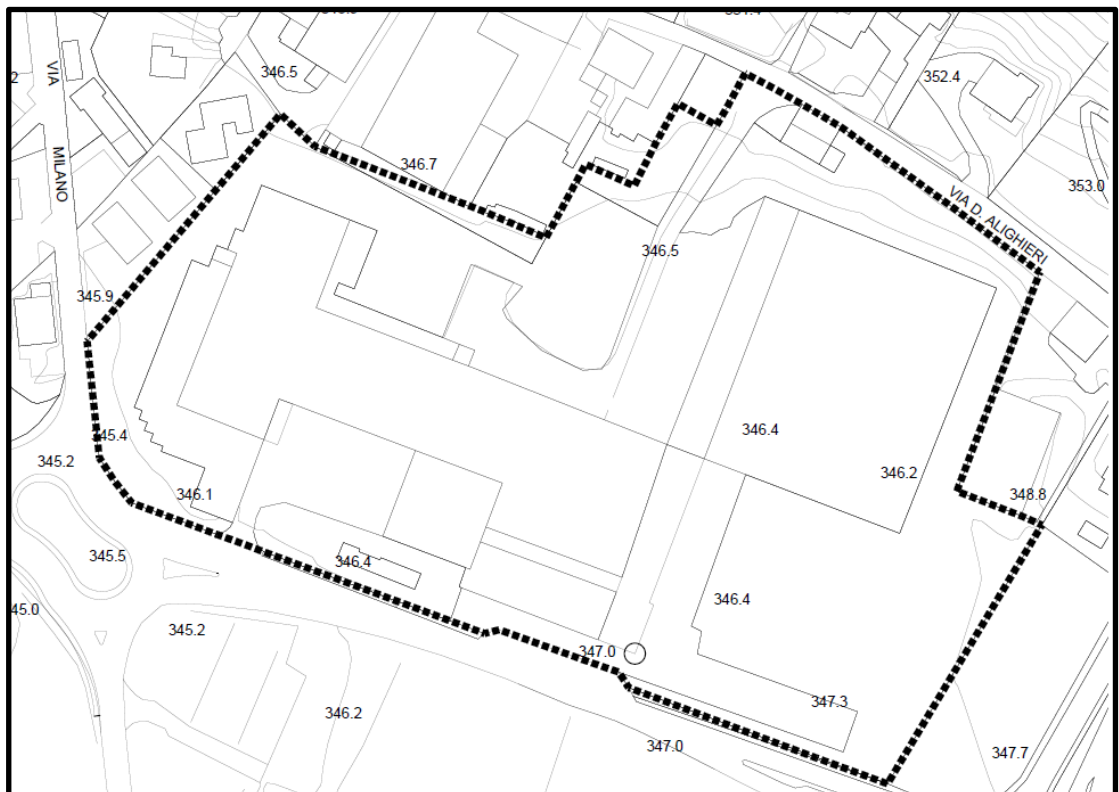
STRATEGIE

L'Ambito di rigenerazione urbana risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbano consolidato volto a garantire il recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione /abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale ovvero degrado ambientale e urbanistico da alla centralità di sviluppo del territorio mediante L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo e di garantire adeguati percorsi pedonali, ciclabili e veicolari alternativi all'uso della S.P. 342 e di viabilità esistenti di difficile adeguamento.

Le piste ciclabili hanno la funzione di costituire una rete comunale per il collegamento con i principali servizi (Scuole, Municipio e Biblioteca, Centro sportivo, Aree sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica



Estratto catastrale e estratto DTB





Estratto ortofoto

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**ARU2****LOCALIZZAZIONE : S.S. 342 Briantea**

L'ambito è localizzato in zona centrale lungo la viabilità di interesse regionale SS. 342 Briantea con accesso dalla strada statale e da via D. Alighieri. L'Ambito di Rigenerazione riunisce due ambiti della previgente previsione del DdP (il PET8 e il PET11)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree edificate dell'ex PET8 sono attualmente in dismissione di azienda manifatturiera del settore tessile, mentre le aree dell'ex PET11 risultano parzialmente sottoutilizzate da attività di manutenzione e vendita autoveicoli. Fanno parte del tessuto urbano consolidato e contermini a comparti residenziali

Le aree sono identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP – Assetto insediativo come appartenenti agli Ambiti di accessibilità sostenibile ove i requisiti sono soddisfatti dalla vicinanza alla fermata del Trasporto Pubblico, di percorsi pedonali e dalla previsione di realizzazione di un percorso ciclopedonale con tratto a carico dell'ARU.

Sono parzialmente incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004: Art. 142.

PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Le aree edificate sia nel PGT vigente al 2014 che nella Variante puntuale del 2017 erano disciplinate dal Documento di Piano identificate come ambiti di riqualificazione urbana. Nello stato di diritto al 2014 l'ex PET8 si configurava come ambito di riqualificazione per destinazioni residenziali. Con variante al PGT nel 2020 veniva convertito per destinazioni commerciali con successiva decadenza della pianificazione attuativa per mancata sottoscrizione della convenzione. L'ex PET11 sia al 2014 che nella Variante puntuale del 2017 la riqualificazione era prevista per destinazioni terziarie e direzionali.

OBIETTIVI

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER SERVIZI E DESTINAZIONI POLIFUNZIONALI . Sono escluse solo destinazioni agricole e le grandi strutture di vendita, mentre sono consentiti servizi pubblici e privati, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.

In particolare la pianificazione attuativa dovrà prevedere una quota pari al 10% della Slp per la commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, una quota pari al 10% per servizi pubblici e/o privati e una quota del 5 % per Housing sociale e/o residenziale di custodia.

La Rigenerazione urbana dell'ambito prevede:

- **demolizione degli immobili esistenti o in alternativa, laddove compatibile con gli obiettivi di rigenerazione urbana, potrà essere consentito di mantenere in tutto o in parte gli edifici esistenti, ammettendo, oltre agli interventi di nuova costruzione, anche interventi di ristrutturazione edilizia, i quali tuttavia non dovranno comportare demolizione totale e ricostruzione. Tali interventi dovranno garantire, anche con apposite opere edilizie, il rispetto di tutti gli indici e i parametri urbanistici previsti dal Documento di Piano (a titolo di esempio: Indice di edificabilità, Indice di copertura, Indice di permeabilità, numero di piani come indicati nella presente scheda), oltre al rispetto delle prescrizioni in merito alla**

cessione delle dotazioni territoriali.**MODALITA' DI INTERVENTO**

Ambito subordinato a pianificazione attuativa che coinvolga l'intero perimetro dello stesso. L'attuazione può essere legata anche a singole proposte degli operatori partendo comunque dalla situazione catastale delle precedenti previsioni urbanistiche e mediante presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità, economica e urbanistica (Masterplan), esteso all'intero Ambito per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, dell'assetto insediativo complessivo, della dotazione di opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale atte a riqualificare gli insediamenti ed il contesto sul quale si esprimerà preventivamente l'Amministrazione Comunale.

In caso di pianificazione sull'intero comparto l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

ST Superficie Comparto	mq.	34.110	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo celerimetrico delle aree
IT esistente (mq./mq.)		0,50	
SL esistente	mq.	17.000	Da definirsi in sede di attivazione
IT (mq./mq)		0,60*	
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	22.172	
IC Superficie Coperta	mq.	50% SF	
SL totale d'Ambito	mq.	20.400	
VU Volume Urbanistico	mc.	61.200	
Consumo di suolo	mq.	0	
N.max. Piani	n°		1/4
Altezza massima fabbricati	mt.		12,50
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dai fabbricati	mt.		10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00

* l'IT pari a 0,60 mq./mq. si applica solo nel caso di attivazione complessiva del comparto e di quanto indicato alla voce "Incentivi".

Housing sociale: All'interno della quota di Slp complessiva da realizzare per l'ambito qualora prevista la percentuale destinata a housing sociale, declinata secondo le modalità operative che saranno stabilite in apposito regolamento comunale, sarà di almeno il 5% se si interviene in maniera unitaria sull'intero ambito o di almeno il 10% se si interviene per sottoambiti. Si specifica che con "sottoambiti" non si intendono stralci funzionali, ma piani attuativi presentati separatamente in base alle proprietà catastali al momento di adozione delle norme di Piano

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria complessiva

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% ST
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.			25% ST
Aree per servizi minima	mq.			80% SL
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	La dotazione di legge sulla base delle singole destinazioni individuate		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	Pari al 10% della dotazione di legge per i parcheggi pertinenziali		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.ST

INCENTIVI

L'applicazione degli incentivi urbanistici si applicano in conformità ai disposti della L.R. 18/2019 così come recepita dalla L.R. 12/2005 con l'assunzione di una o più finalità indicate all'art. 11 punto 5 della L.R. 12/2005.

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1. parcheggi pubblici per le destinazioni al servizio delle attrezzature individuate dalla pianificazione d'Ambito
2. verde piantumato per un miglior inserimento paesaggistico
3. realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il Centro Storico
4. I servizi pubblici e/o privati previsti dagli obiettivi della rigenerazione
5. La progettazione dovrà garantire una viabilità di collegamento tra la via Milano e la via D. Alighieri (sezione minima sede veicolare mt. 6)
6. L'acquisizione e la successiva cessione all'Amministrazione di aree soggette a vincolo espropriativo per le quali è stato previsto un indice edificatorio di compensazione. La SIp acquisita può essere utilizzata in aggiunta a quella definita per l'Ambito o secondo le modalità di cui alle NTA del Documento di Piano

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: -CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

	Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico. Si dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA ad eccezione della quota parte inclusa nella fascia di tutela paesistica per i corsi d'acqua.
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE IV – Aree di intensa attività. Le aree rientrano anche in fascia A di pertinenza acustica per il rispetto dell'infrastruttura stradale. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione Acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O, GAS, ENEL, TELECOM, etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni

- 1) La disposizione planimetrica e le caratteristiche dei fabbricati e del verde, dovrà essere tale da assicurare il migliore sfruttamento dell'energia solare, il ricorso a sistemi attivi e passivi di risparmio energetico, la corretta illuminazione naturale, la riduzione del carico solare termico estivo, l'areazione naturale e la regolazione microclimatica, l'assorbimento delle radiazioni solari, in modo da evitare il surriscaldamento degli ambienti interni ed esterni;
- 2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48.
- 3) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 5) La progettazione dovrà assicurare l'utilizzo di quota parte dei materiali di recupero o recuperabili a fine vita o con certificazioni ambientali del prodotto
- 6) La scelta dei materiali dovrà indirizzarsi verso quelli con Indice di Riflessione Solare (albedo) più elevato e ottimale, sia per pavimentazioni, per pareti e tetti degli edifici.
- 7) Si dovranno assicurare spazi idonei a soddisfare le esigenze della raccolta differenziata dei rifiuti
- 8) La progettazione deve assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione delle vigenti leggi in materia sia regionali che nazionali e di quanto dettato dall'articolo 77 del D.Lgs n. 380/2001 con osservanza delle prescrizioni tecniche previste e con progetti rispondenti a quanto elencato al comma 3 del citato articolo 77.
- 9) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO

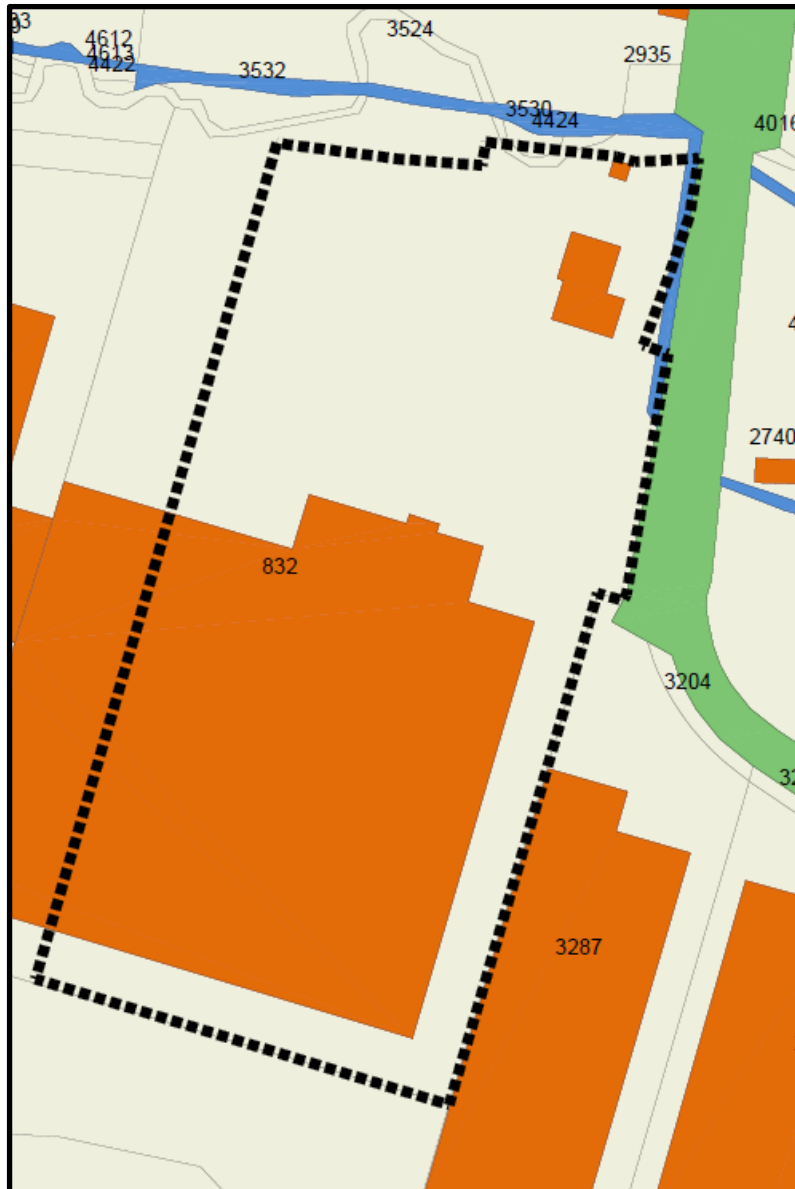
Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane" mediante l'installazione di reti duali delle acque bianche e nere e se possibile di sistemi di trattamento naturali (fitodepurazione);

- 10) La progettazione e gli impianti idrici dovranno assicurare il contenimento dei consumi e il recupero delle acque, meteoriche ai fini dell'irrigazione e le acque grigie mediante recupero, trattamento e riutilizzo per usi non potabili.
- 11) Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica e idrogeologica e favorire la ritenzione idrica con utilizzo di pavimentazioni permeabili e di soluzioni progettuali del tipo NBS, da applicare agli edifici e agli spazi esterni assicurando il drenaggio urbano sostenibile mediante soluzioni SuDS
- 12) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- 13) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione per la viabilità.

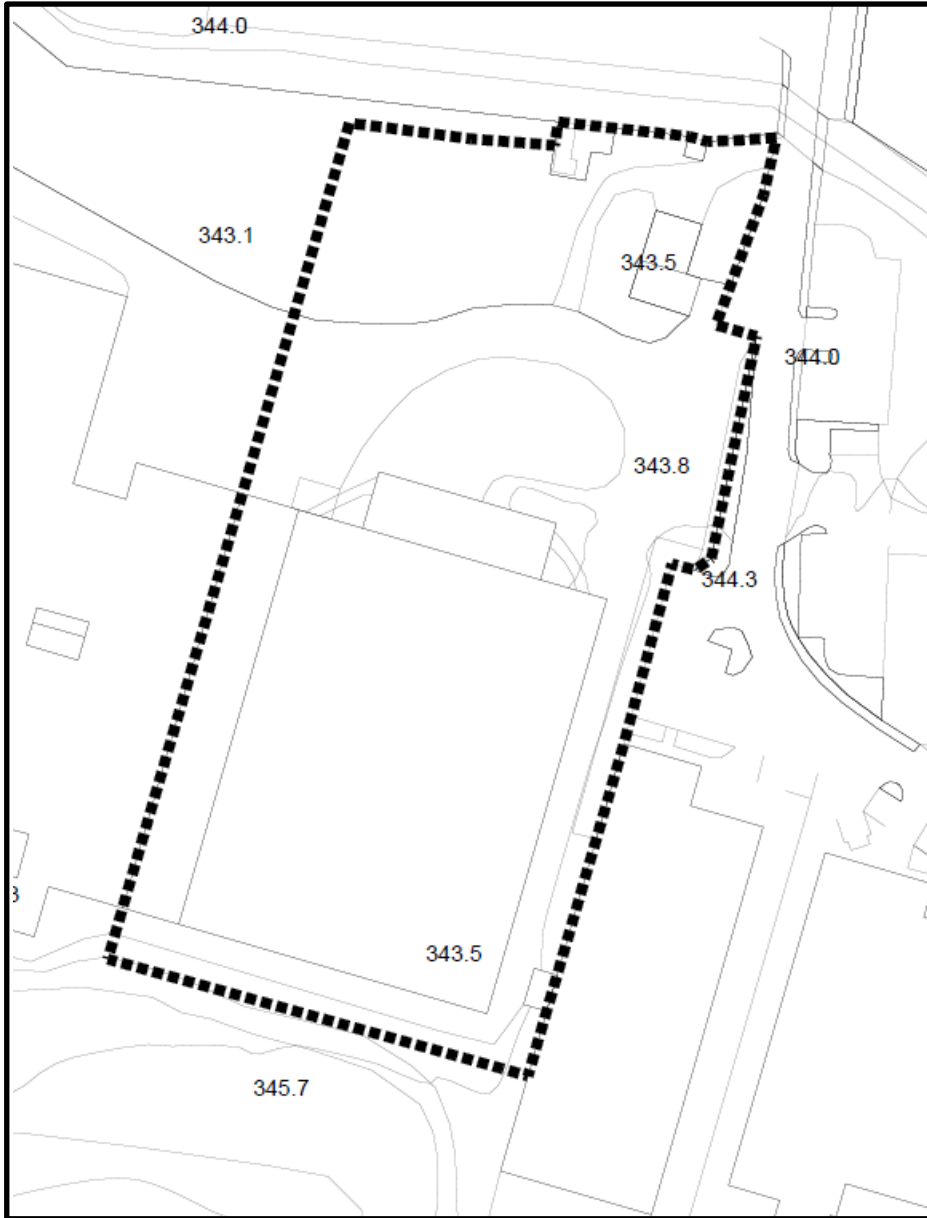
STRATEGIE

L'Ambito di rigenerazione urbana risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbano consolidato volto a garantire il recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione /abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale ovvero degrado ambientale e urbanistico da alla centralità di sviluppo del territorio mediante L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo e di garantire adeguati percorsi pedonali, ciclabili e veicolari alternativi all'uso della S.P. 342 e di viabilità esistenti di difficile adeguamento.

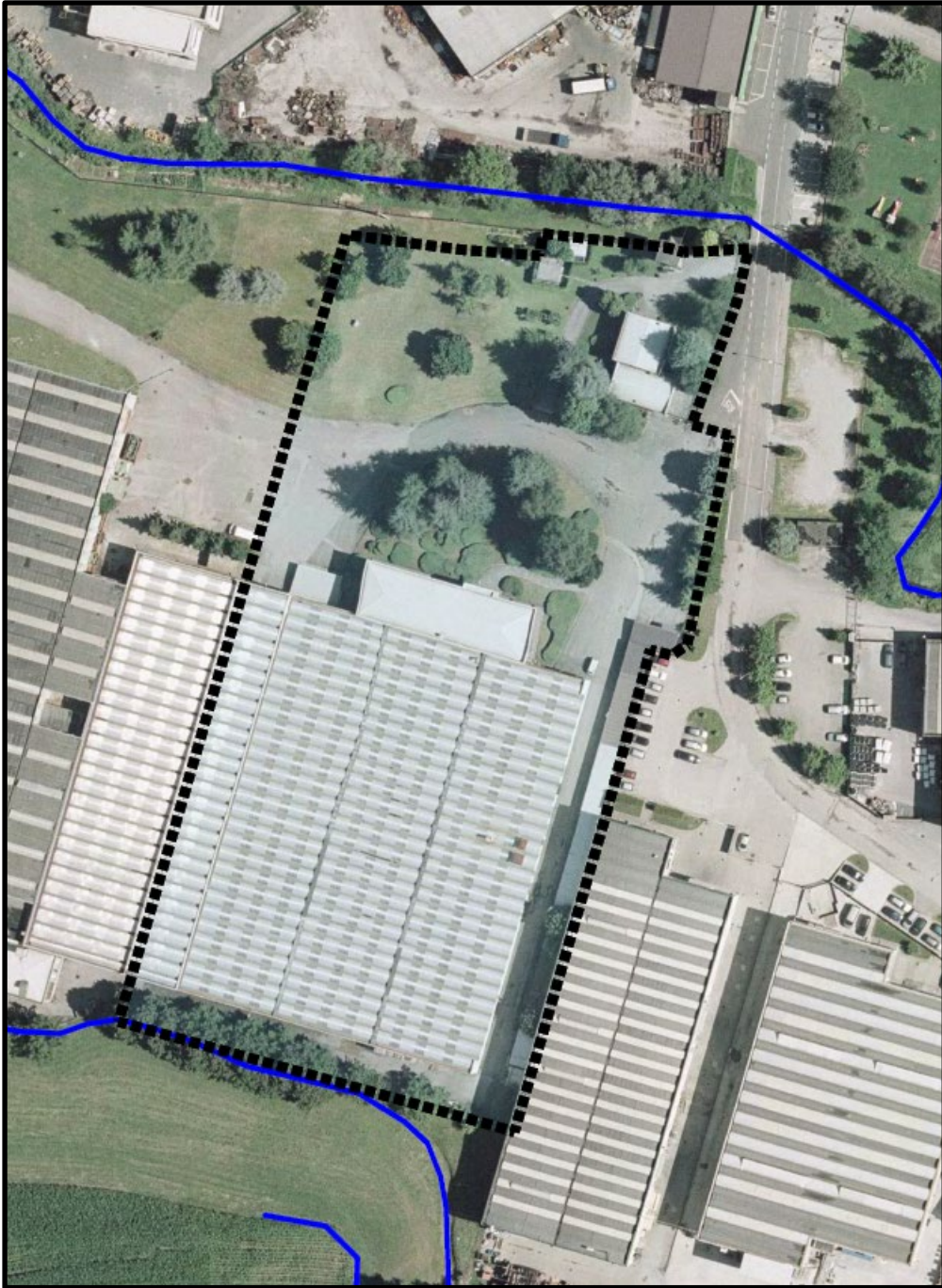
Le piste ciclabili hanno la funzione di costituire una rete comunale per il collegamento con i principali servizi (Scuole, Municipio e Biblioteca, Centro sportivo, Aree sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica



Estratto catastale



Estratto DTB



Estratto ortofoto

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**ARU3****LOCALIZZAZIONE : Via Leopardi**

L'ambito è localizzato in un comparto prevalentemente per attività produttive in prossimità del Centro Sportivo comunale. Si attesta sulla via Leopardi, infrastruttura attualmente a fondo cieco ma con previsione di completamento su via Don Dell'Acqua fornendo pertanto alternativa di immissione alla SS 342 Briantea.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree edificate erano incluse nell'originario comparto di trasformazione successivamente modificatosi con la Variante puntuale del 2017. Sono attualmente in dismissione di azienda manifatturiera del settore tessile.

Le aree sono parzialmente identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP – Assetto insediativo come appartenenti agli Ambiti di accessibilità sostenibile ove i requisiti sono soddisfatti dalla vicinanza alla fermata del Trasporto Pubblico, di percorsi pedonali e dalla previsione di realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la via Leopardi con tratto già realizzato (collegamento con via Pertni).

Sono quasi totalmente incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004: Art. 142.

Una parte è inclusa dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 tra quelle soggette all'applicazione dell'Art. 43 comma 2 bis e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (identificazione DUSAF quale area agricola allo stato di fatto).

PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Aree con previsione edificatoria produttiva allo stato di diritto del 2014 con modifica della perimetrazione dalla Variante puntuale del 2017.

OBIETTIVI

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE . Sono consentite destinazioni complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.

La Rigenerazione urbana dell'ambito prevede:

- **demolizione degli immobili esistenti o in alternativa, laddove compatibile con gli obiettivi di rigenerazione urbana, potrà essere consentito di mantenere in tutto o in parte gli edifici esistenti, ammettendo, oltre agli interventi di nuova costruzione, anche interventi di ristrutturazione edilizia, i quali tuttavia non dovranno comportare demolizione totale e ricostruzione. Tali interventi dovranno garantire, anche con apposite opere edilizie, il rispetto di tutti gli indici e i parametri urbanistici previsti dal Documento di Piano (a titolo di esempio: Indice di edificabilità, Indice di copertura, Indice di permeabilità, numero di piani come indicati nella presente scheda), oltre al rispetto delle prescrizioni in merito alla cessione delle dotazioni territoriali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno in ogni caso adeguarsi alle prescrizioni per la progettazione.**

MODALITA' DI INTERVENTO

Ambito subordinato a pianificazione attuativa che coinvolga l'intero perimetro dello stesso.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

ST Superficie Comparto	mq.	14.066	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo celerimetrico delle aree	
IT esistente (mq./mq.)		0,46		
SL esistente	mq.	6.495	Da definirsi in sede di attivazione	
IT (mq./mq)		0,55*		
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	10.550		
IC Superficie Coperta	mq.	50% Sf		
SL totale d'Ambito	mq.	7.736		
VU Volume Urbanistico	mc.	23.208		
Consumo di suolo	mq.	0		
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00

* l'IT pari a 0,55 mq./mq. si applica solo nel caso di attivazione del comparto e di quanto indicato alla voce "Incentivi".

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% ST
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.			25% ST
Aree per servizi minima	mq.			80% SL
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.		La dotazione di legge sulla base delle destinazioni individuate	
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.		Pari al 10% della dotazione di legge per i parcheggi pertinenziali	
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.ST

1 E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria complessiva

La localizzazione delle aree permeabili e a verde dovrà ricomprendere la superficie indicata come agricola allo stato di fatto dalla DGR regionale

INCENTIVI

L'applicazione degli incentivi urbanistici si applicano in conformità ai disposti della L.R. 18/2019 così come recepita dalla L.R. 12/2005 con l'assunzione di una o più finalità indicate all'art. 11 punto 5 della L.R. 12/2005.

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1. parcheggi pubblici per le destinazioni al servizio delle attrezzature individuate dalla pianificazione d'Ambito e parcheggi pertinenziali
2. verde piantumato per un miglior inserimento paesaggistico da localizzarsi verso il corso d'acqua

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: -CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico. Si dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.
RETICOLO IDROGRAFICO	E' interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA ad eccezione della quota parte inclusa nella fascia di tutela paesistica per i corsi d'acqua avente CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA ELEVATA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE V – Aree prevalentemente industriali e CLASSE IV –

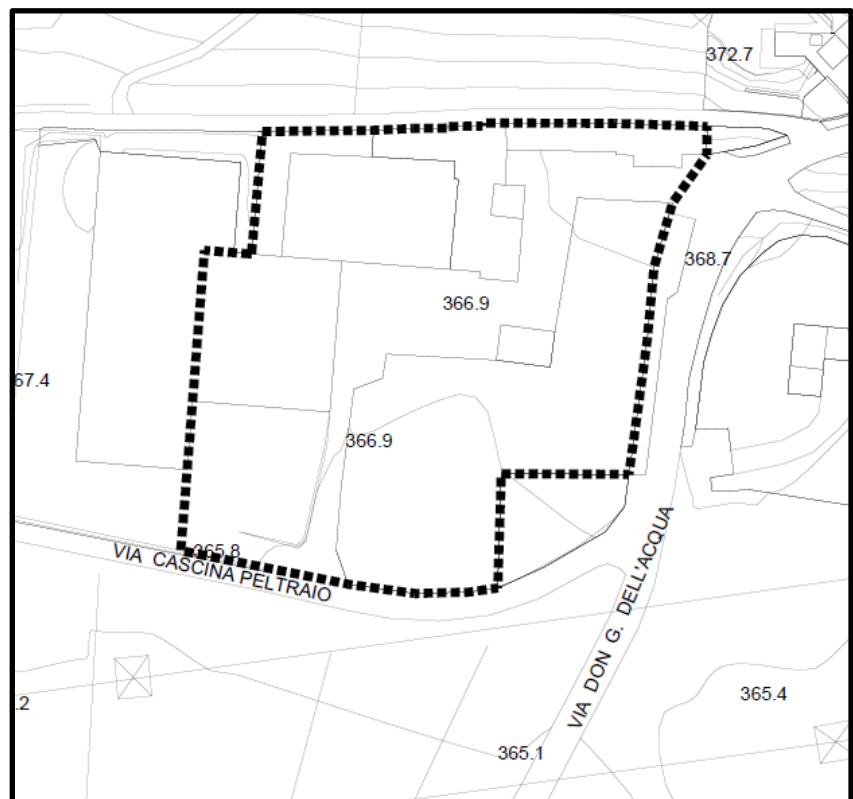
	Aree di intensa attività. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O, GAS, ENEL, TELECOM, etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente. Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.
PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE	
L'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni	
1) In caso di demolizione e ricostruzione la disposizione planimetrica e le caratteristiche dei fabbricati e del verde, dovrà essere tale da assicurare il migliore sfruttamento dell'energia solare, il ricorso a sistemi attivi e passivi di risparmio energetico, la corretta illuminazione naturale, la riduzione del carico solare termico estivo, l'areazione naturale e la regolazione microclimatica, l'assorbimento delle radiazioni solari, in modo da evitare il surriscaldamento degli ambienti interni ed esterni. In caso di ristrutturazione edilizia, per quanto possibile, ci si dovrà attenere alle medesime prescrizioni.	
2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48.	
3) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.	
4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.	
5) La progettazione dovrà assicurare l'utilizzo di quota parte dei materiali di recupero o recuperabili a fine vita o con certificazioni ambientali del prodotto	
6) La scelta dei materiali dovrà indirizzarsi verso quelli con Indice di Riflessione Solare (albedo) più elevato e ottimale, sia per pavimentazioni, per pareti e tetti degli edifici.	
7) Si dovranno assicurare spazi idonei a soddisfare le esigenze della raccolta differenziata dei rifiuti	
8) La progettazione deve assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione delle vigenti leggi in materia sia regionali che nazionali e di quanto dettato dall'articolo 77 del D.Lgs n. 380/2001 con osservanza delle prescrizioni tecniche previste e con progetti rispondenti a quanto elencato al comma 3 del citato articolo 77.	
9) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane" mediante l'installazione di reti duali delle acque bianche e nere e se possibile di sistemi di trattamento naturali (fitodepurazione);	
10) La progettazione e gli impianti idrici dovranno assicurare il contenimento dei consumi e il recupero delle acque, meteoriche ai fini dell'irrigazione e le acque grigie mediante recupero, trattamento e riutilizzo per usi non potabili.	
11) Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica e idrogeologica e favorire la ritenzione idrica con utilizzo di pavimentazioni permeabili e di soluzioni progettuali del tipo NBS, da applicare agli edifici e agli spazi esterni assicurando il drenaggio urbano sostenibile mediante soluzioni SuDS	
12) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici	
13) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione.	

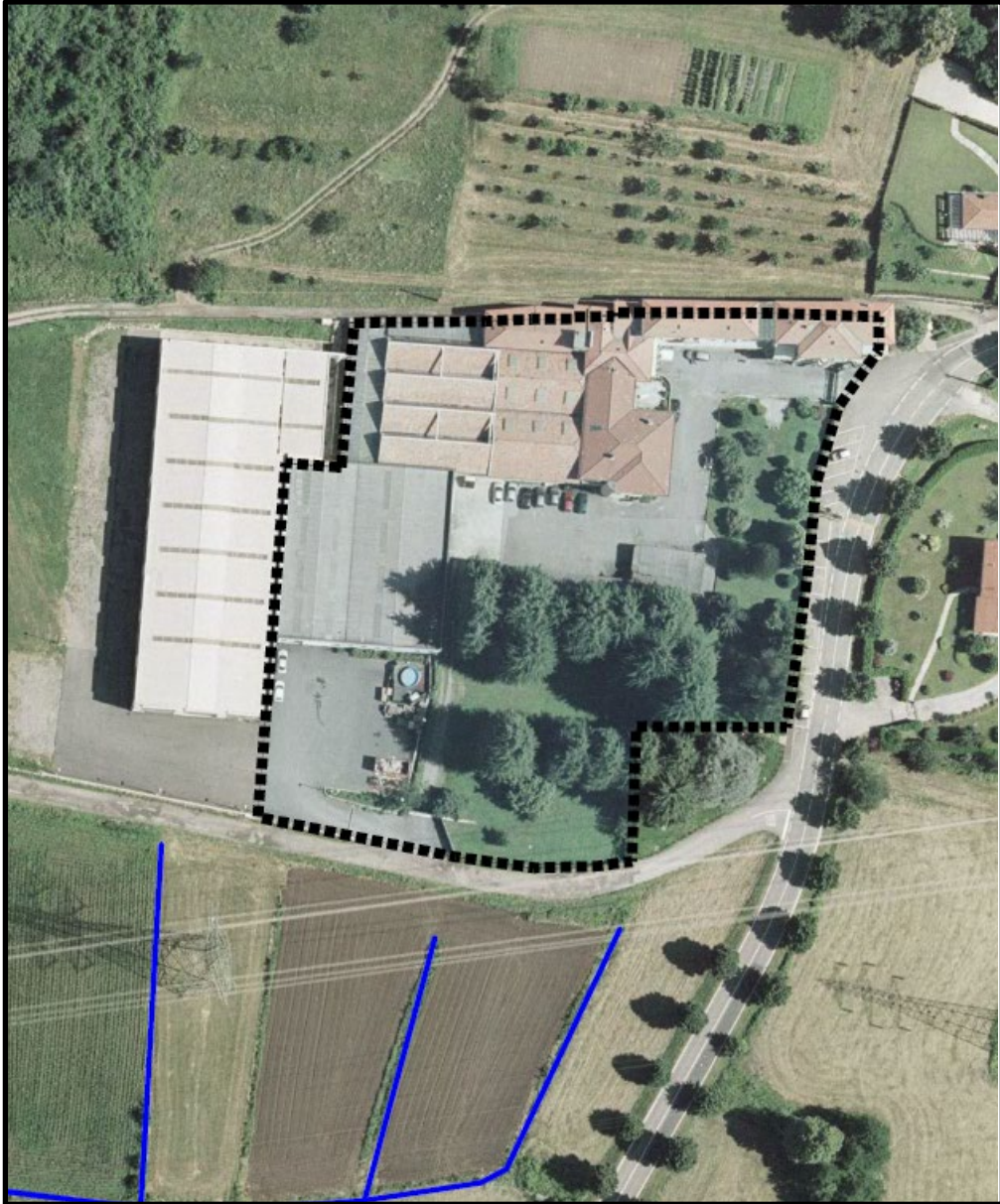
STRATEGIE

L'Ambito di rigenerazione urbana risponde all'obiettivo generale di mantenimento del tessuto produttivo volto a garantire il recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione /abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale ovvero degrado ambientale e urbanistico da alla centralità di sviluppo del territorio mediante L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo.



Estratto catastale e estratto DTB





Estratto ortofoto

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**ARU4****LOCALIZZAZIONE : S.S. 342 Briantea**

L'ambito è localizzato in zona periferica nei pressi dell'abitato del Nucleo di Antica Formazione di Verdegò lungo la viabilità (via Don Dell'Acqua) che collega la SS. 342 Briantea con la frazione di S.Feriolo in comune di Barzanò.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree edificate sono attualmente in dismissione di azienda manifatturiera del settore tessile (pavimentazioni tessili), attualmente delocalizzata in comune di Garbagnate Monastero. Fanno parte del tessuto urbano consolidato e contermini a comparti residenziali

Le aree sono identificate nel Quadro strutturale 1 del PTCP – Assetto insediativo come esterne agli Ambiti di accessibilità sostenibile, anche in ragione delle limitazioni imposte alla viabilità comunale (divieti di transito per mezzi pesanti e autobus all'interno del NAF di S.Feriolo). La riqualificazione dell'ambito da produttivo ad altre destinazioni, avrebbe i requisiti soddisfatti dalla possibilità di accedere alla fermata del Trasporto Pubblico, mediante percorso pedonale e ciclabile.

PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Le aree edificate sia nel PGT vigente al 2014 che nella Variante puntuale del 2017 erano disciplinate dal Piano delle Regole per destinazioni produttive.

OBIETTIVI

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER SERVIZI E DESTINAZIONI POLIFUNZIONALI . Sono escluse destinazioni agricole, le grandi e medie strutture di vendita, mentre sono consentiti servizi pubblici e privati, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.

In particolare la pianificazione attuativa dovrà prevedere una quota pari al 10% per servizi pubblici e/o privati e una quota del 10 % per Housing sociale.

La Rigenerazione urbana dell'ambito prevede:

- **demolizione degli immobili esistenti o in alternativa, laddove compatibile con gli obiettivi di rigenerazione urbana, potrà essere consentito di mantenere in tutto o in parte gli edifici esistenti, ammettendo, oltre agli interventi di nuova costruzione, anche interventi di ristrutturazione edilizia, i quali tuttavia non dovranno comportare demolizione totale e ricostruzione. Tali interventi dovranno garantire, anche con apposite opere edilizie, il rispetto di tutti gli indici e i parametri urbanistici previsti dal Documento di Piano (a titolo di esempio: Indice di edificabilità, Indice di copertura, Indice di permeabilità, numero di piani come indicati nella presente scheda), oltre al rispetto delle prescrizioni in merito alla cessione delle dotazioni territoriali.**

MODALITA' DI INTERVENTO

Ambito subordinato a pianificazione attuativa che coinvolga l'intero perimetro dello stesso. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

ST Superficie Comparto	mq.	9.186	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo celerimetrico delle aree.
IT esistente (mq./mq.)		0,43	
SL esistente	mq.	3.960	Da definirsi in sede di attivazione
IT (mq./mq)		0,51*	
SF Superficie Fondiaria¹	mq.	6.889	
IC Superficie Coperta		50% SF	
SL totale d'Ambito		4.685	
VU Volume Urbanistico		14.055	
Consumo di suolo			
N.max. Piani	n°		3/4
Altezza massima fabbricati	mt.		12,50
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dai fabbricati	mt.		10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00

Housing sociale: All'interno della quota di Slp complessiva da realizzare per l'ambito dovrà essere prevista una percentuale destinata a housing sociale, declinata secondo le modalità operative che saranno stabilite in apposito regolamento comunale, di almeno il 5%.

Le destinazioni per l'ambito dovranno rispettare i seguenti limiti:

- 60% residenziale (comprensivo della quota di Housing Sociale)
- 30% terziario
- 10% Servizi pubblici o privati

La Slp totale d'ambito è applicabile solo se riferita a quanto indicato alla voce "Incentivi".

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità Superficie inedificabile	mq.			35% ST
Aree per servizi interne all'Ambito Aree per servizi minima	mq.			25% ST 80% Slp
Aree a parcheggio pubblico minime	n.			
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n°			
Piantumazioni alberi alto fusto			La dotazione di legge sulla base delle singole destinazioni individuate Pari al 10% della dotazione di legge per i parcheggi pertinenziali	
				1/200 mq.ST

INCENTIVI

L'applicazione degli incentivi urbanistici si applicano in conformità ai disposti della L.R. 18/2019 così come recepita dalla L.R. 12/2005 con l'assunzione di una o più finalità indicate all'art. 11 punto 5 della L.R. 12/2005.

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria complessiva

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1. parcheggi pubblici per le destinazioni al servizio delle attrezzature individuate dalla pianificazione d'Ambito
2. verde piantumato un miglior inserimento paesaggistico
3. I servizi pubblici e/o privati previsti dagli obiettivi della rigenerazione

MITIGAZIONE AMBIENTALE

In caso di parziale monetizzazione della quota di servizi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione nelle aree previste dal PGT o di consolidamento delle sponde dei corpi idrici.

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: -CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z2 di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico. Si dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori e di quanto disciplinato dall'analisi sismica di secondo livello.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA con quota parte e le aree limitrofe incluse in CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ELEVATA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE IV – Aree di intensa attività. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione Acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O, GAS, ENEL, TELECOM, etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni

- 1) Preventivamente all'attuazione si dovrà procedere, per l'intero ambito interessato, all'indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 al fine di valutare i parametri del terreno compatibilmente alla destinazione urbanistica
- 2) In ragione della possibile presenza di latero-cemento contenente amianto preliminarmente agli interventi si dovrà procedere a bonifica delle coperture e di ogni altro contenente amianto.
- 3) La disposizione planimetrica e le caratteristiche dei fabbricati e del verde, dovrà essere tale da assicurare il migliore sfruttamento dell'energia solare, il ricorso a sistemi attivi e passivi di risparmio energetico, la corretta illuminazione naturale, la riduzione del carico solare termico estivo, l'areazione naturale e la regolazione microclimatica, l'assorbimento delle radiazioni solari, in modo da evitare il surriscaldamento degli ambienti interni ed esterni;
- 4) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48.
- 5) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.
- 6) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 7) La progettazione dovrà assicurare l'utilizzo di quota parte dei materiali di recupero o recuperabili a fine vita o con certificazioni ambientali del prodotto
- 8) La scelta dei materiali dovrà indirizzarsi verso quelli con Indice di Riflessione Solare (albedo) più elevato e ottimale, sia per pavimentazioni, per pareti e tetti degli edifici.
- 9) Si dovranno assicurare spazi idonei a soddisfare le esigenze della raccolta differenziata dei rifiuti
- 10) La progettazione deve assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione delle vigenti leggi in materia sia regionali che nazionali e di quanto dettato dall'articolo 77 del D.Lgs n. 380/2001 con osservanza delle prescrizioni tecniche previste e con progetti rispondenti a quanto elencato al comma 3 del citato articolo 77.
- 11) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dall'Allegato B alla deliberazione n. 75/17 dell'Ufficio d'ambito di Lecco (ATO Provincia di Lecco) "Regolamento del Servizio - parte b) Servizio di fognatura, collettamento e delle acque reflue urbane" mediante l'installazione di reti duali delle acque bianche e nere e se possibile di sistemi di trattamento naturali (fitodepurazione);
- 12) La progettazione e gli impianti idrici dovranno assicurare il contenimento dei consumi e il recupero delle acque, meteoriche ai fini dell'irrigazione e le acque grigie mediante recupero, trattamento e riutilizzo per usi non potabili.
- 13) Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica e idrogeologica e favorire la ritenzione idrica con utilizzo di pavimentazioni permeabili e di soluzioni progettuali del tipo NBS, da applicare agli edifici e agli spazi esterni assicurando il drenaggio urbano sostenibile mediante soluzioni SuDS
- 14) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- 15) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione per la viabilità.

STRATEGIE

L'Ambito di rigenerazione urbana risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbano consolidato volto a garantire il recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione /abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale ovvero degrado ambientale e urbanistico da alla centralità di sviluppo del territorio mediante L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo e di garantire adeguati percorsi pedonali, ciclabili e veicolari alternativi all'uso della S.P. 342 e di viabilità esistenti di difficile adeguamento.