



VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI VIGANO'
Provincia di LECCO



**DOCUMENTO
DI PIANO**

**AMBITI DI NUOVA TRASFORMAZIONE
SCHEDE**

Data:
novembre 2024

Agg.: **Appr.**

Scala:
1:2000

Elaborato: **AT2**

Sindaco:
Fabio BERTARINI

Progettista del PGT:
Arch. Luca SARRA



Ufficio di Piano:
Geom. Marco VITULLO
Dott. Luca MAGNI

Collaboratore:
Ing. Giacomo SARRA

Adozione:
Delibera C.C. n. 8 del 07-05-2024

Approvazione:
Delibera C.C. n. 24 del 25-11-2024

Premessa

Analogamente a quanto indicato all'art. 8, comma 2, della L.R. 12/05 le schede del presente fascicolo definiscono in modo più dettagliato gli Ambiti di Trasformazione individuati nell'elaborato AT1.

In particolare con queste schede vengono specificati i criteri di intervento, le vocazioni funzionali, gli indici urbanistici-edilizi di massima e le prescrizioni per le trasformazioni.

Di seguito vengono descritti in sintesi i suddetti indici, che sono anche riportati sia nelle Norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sia nel RE, il quale definisce anche i metodi di calcolo dei parametri in parola.

1. Indici riferiti alle superfici

SCOP - Superficie coperta (mq)

IC - Indice di copertura

SL - Superficie lorda (mq)

2. Indici riferiti al volume:

VU - Volume urbanistico (mc)

3. Indici riferiti all'altezza

H - Altezza dell'edificio (mt)

4. Indici riferiti alle distanze

Ds - Distanza del fabbricato dalle strade (mt)

Dp - Distanza del fabbricato dai confini di proprietà (mt)

Df - Distanza tra fabbricati (mt)

DI - Distanza dai limiti comunali e tra diversi ambiti del territorio comunale (mt)

Prescrizioni di carattere generale valide per tutti gli Ambiti di Trasformazione

Si elencano le prescrizioni (in gran parte proposte con pareri specifici pervenuti durante la 2^a Conferenza VAS) alle quali ogni Ambito di Trasformazione deve attenersi:

- L'intero territorio comunale è vincolato sotto il profilo paesaggistico con D.M. 09/06/1967; ovviamente sono da considerare anche i vincoli "automatici" della ex Legge Galasso. Ciò implica che le pianificazioni attuative dovranno acquisire il parere ex art. 16 della L. 1150/1942.

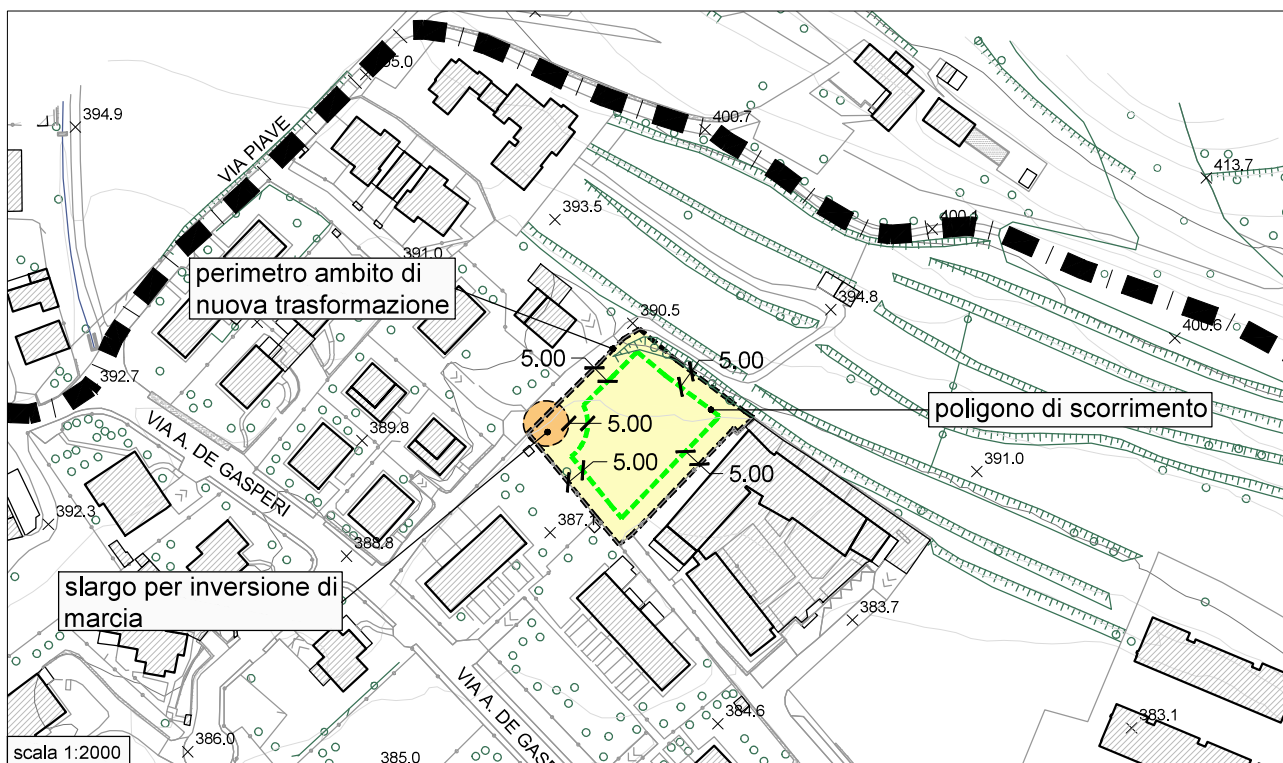
- Tutti gli ambiti di Trasformazione devono tener conto dell'aspetto geologico, sintetizzato in calce al presente fascicolo.
- Tutti gli ambiti di Trasformazione devono anche ritenersi "Aree a Rischio Archeologico"; di conseguenza deve essere osservato quanto disposto all'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole.
- Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.
- Le Attività Complementari e Compatibili alla Residenza, eventualmente previste negli interventi da realizzare mediante gli Ambiti di Trasformazione, devono essere conformi a quanto indicato nella Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997; quindi il progetto edilizio dovrà contenere la dichiarazione relativa al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, come previsto all'art. 7 della L.R. 13/2001 e s.m.i.

Acque reflue:

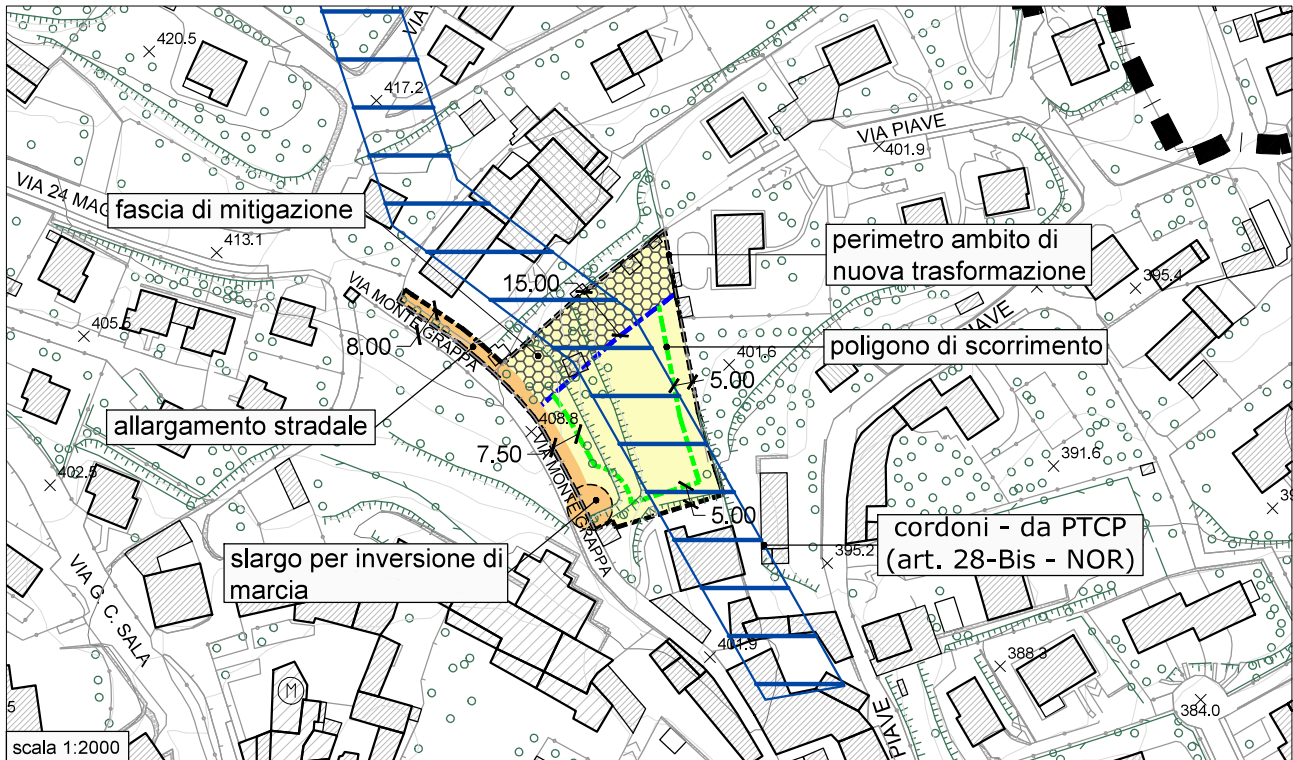
- La progettazione degli interventi deve assicurare il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura (come previsto dalla normativa regionale), garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche;
- Dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del R.R. n. 6/2019;
- Ogni intervento potrà essere realizzato solo a seguito della preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.

Acque superficiali ed invarianza idraulica

- Si prescrive l'applicazione, dove prevista, dei criteri progettuali di cui al R.R. n. 7/2017 e s.m.i. (Regolamento regionale per l'Invarianza idraulica) a tutti gli interventi edilizi; qualora, sulla base dei risultati di prove dirette in situ che verranno realizzate a supporto della relazione geologico-tecnica ai sensi del DM 17/01/2018, emerga una discreta o buona capacità permeabilità dei terreni interessati, salvo vincoli limitanti, è auspicabile che le acque pluviali vengano gestite tramite infiltrazione mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, aree a verde tipo rain garden o trincee verdi drenanti ecc., in corrispondenza ad esempio di aree di parcheggio o altre aree di pertinenza in progetto.



MODALITA' D'INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO
Piano attuativo per nuova costruzione		Residenziale + attività complementari/compatibili
INDICI		
DI SUPERFICIE	SCOP	St ATr x 0,35 = 587,00 mq
	IC	
	SL	
DI VOLUME	VU	St ATr x 0,80 mc/mq = 1.342,00 mc
DI ALTEZZA	AU	7,50 mt
DI DISTANZA	Ds	5,00 mt
	Dp	minimo 5,00 mt o inferiore in presenza di convenzione di confinanza
	Df	pari o superiore ad altezza edificio più alto esistente o in progetto con un minimo di 10,00 mt
	DI	5,00 mt
STANDARD		
Da monetizzare nella misura di 18mq/150mc di volume residenziale e un mq ogni mq di superficie ad uso commerciale o terziario.		
PARCHEGGI		
Realizzazione di posti auto (dim. 5,15 x 2,50) esterni alla recinzione nella misura di uno per ogni unità abitativa (o simile). Realizzazione di ulteriori posti auto privati nella misura di almeno due per unità abitativa (o simile).		
NOTE		
Deve essere realizzato, a cura e spese dell'attuatore del P.A., uno spazio adeguato per un'agevole inversione di marcia, anche di forma e posizione differenti da quelle indicate nella presente scheda. Detta opera resterà di proprietà del comparto, a cui rimarrà in carico anche la manutenzione ordinaria e straordinaria.		



MODALITA' D'INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO
Piano attuativo per nuova costruzione		Residenziale + attività complementari/compatibili
INDICI		
DI SUPERFICIE	SCOP	(St ATr - Fascia di mitigazione) x 0,35 = 686,00 mq
	IC	
	SL	
DI VOLUME	VU	(St ATr - Fascia di mitigazione) x 0,80 = 1.567,00 mc
DI ALTEZZA	AU	7,50 mt
DI DISTANZA	Ds	7,50 mt
	Dp	minimo 5,00 mt o inferiore in presenza di convenzione di confinanza
	Df	pari o superiore ad altezza edificio più alto esistente o in progetto con un minimo di 10,00 mt
	DI	5,00 mt
STANDARD		
Da monetizzare nella misura di 18mq/150mc di volume residenziale e un mq ogni mq di superficie ad uso commerciale o terziario.		
PARCHEGGI		
Realizzazione di posti auto (dim. 5,15 x 2,50) esterni alla recinzione nella misura di uno per ogni unità abitativa (o simile). Realizzazione di ulteriori posti auto privati nella misura di almeno due per unità abitativa (o simile).		

NOTE

Sono a carico dell'attuatore del P.A.:

- l'allargamento di via Monte Grappa a partire dal tratto fronteggiante l'ATr in oggetto fino allo sbocco su via XXIV Maggio;

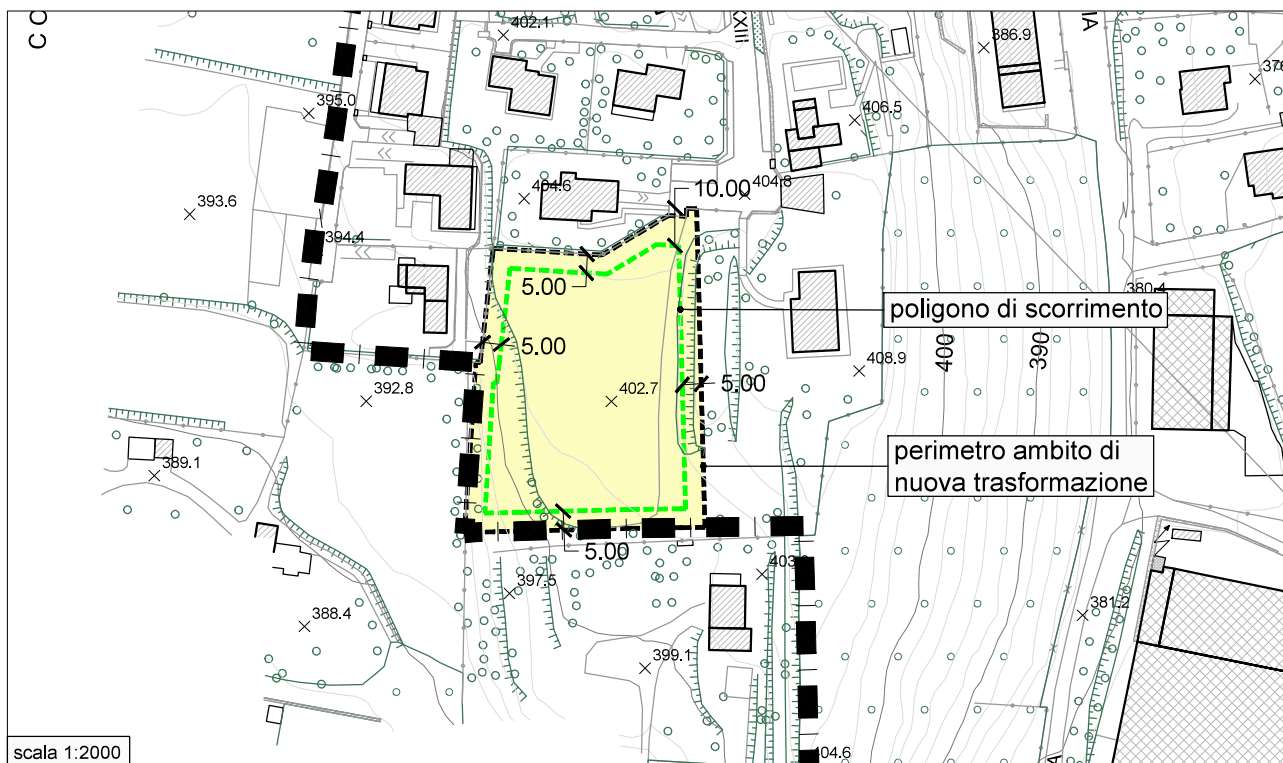
- la realizzazione di uno spazio adeguato per un'agevole inversione di marcia, anche di forma differente da quella indicata nella presente scheda.

Dette opere ed i relativi spazi occorrenti per la realizzazione delle stesse passeranno al Comune a conclusione dei lavori, previo esito favorevole del relativo collaudo.

Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione avente profondità pari a 15,00 mt mediante fornitura e posa di alberi ad alto fusto. Detta area rimarrà in carico al comparto per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto arboreo.

PRESCRIZIONI

Per questo Ambito si applica l'art. 28-Bis della Normativa del Piano delle Regole, come prescritto dalla Provincia di Lecco con il Parere di Compatibilità del PGT adottato al PTCP.



MODALITA' D'INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO
Piano attuativo per nuova costruzione		Residenziale + attività complementari/compatibili
INDICI		
DI SUPERFICIE	SCOP	St ATr x 0,35 = 1582,00 mq
	IC	
	SL	
DI VOLUME	VU	St ATr x 0,40 = 1808,00 mc
DI ALTEZZA	AU	4,50 mt
DI DISTANZA	Ds	10,00 mt
	Dp	minimo 5,00 mt o inferiore in presenza di convenzione di confinanza
	Df	pari o superiore ad altezza edificio più alto esistente o in progetto con un minimo di 10,00 mt
	DI	5,00 mt
STANDARD		
Da monetizzare nella misura di 18mq/150mc di volume residenziale e un mq ogni mq di superficie ad uso commerciale o terziario.		
PARCHEGGI		
Realizzazione di posti auto (dim. 5,15 x 2,50) esterni alla recinzione nella misura di uno per ogni unità abitativa (o simile). Realizzazione di ulteriori posti auto privati nella misura di almeno due per unità abitativa (o simile).		
NOTE		
Deve essere realizzato un sistema di smaltimento reflui a caduta.		

MODALITA' D'INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO
Piano attuativo per nuova costruzione, anche per stralci funzionali		Residenziale + attività complementari/compatibili
INDICI		
DI SUPERFICIE	SCOP	St ATr x 0,35 = 4.247,00 mq
	IC	
	SL	
DI VOLUME	VU	5.026,80 mc
DI ALTEZZA	AU	7,50 mt
DI DISTANZA	Ds	7,50 mt
	Dp	minimo 5,00 mt o inferiore in presenza di convenzione di confinanza
	Df	pari o superiore ad altezza edificio più alto esistente o in progetto con un minimo di 10,00 mt
	DI	5,00 mt
STANDARD		
<p>Cessione di aree individuate con il colore rosa nella presente scheda, monetizzazione degli eventuali standard restanti dovuti nella misura di 18mq/150mc di volume residenziale e un mq ogni mq di superficie ad uso commerciale o terziario.</p> <p>Cessione di aree per realizzazione 5 parcheggi in prossimità di Via delle Molere (campitura viola).</p>		
PARCHEGGI		
<p>Realizzazione di posti auto (dim. 5,15 x 2,50) esterni alla recinzione nella misura di uno per ogni unità abitativa (o simile). Realizzazione di ulteriori posti auto privati nella misura di almeno due per unità abitativa (o simile).</p>		
NOTE		
<p>Il presente ambito di trasformazione potrà essere attuato anche mediante stralci, e cioè per lotti funzionali. Il primo lotto, e quelli successivi se più di due, devono comunque essere intercalati in un disegno generale al fine di garantire l'adozione, nel tempo, di tutte le prescrizioni contenute in questa scheda con l'esecuzione dell'ultimo lotto. Stante la difficile sovrapposibilità tra le mappe catastali e il DBT si precisa che l'ambito di trasformazione in esame interessa solo ed esclusivamente i seguenti mappali: 2691 e 2692 (escluso le porzioni boscate), nonché la parte perimetrata del mappale 2872. Questa delimitazione ricalca quella disposta dalla Regione Lombardia nell'ambito dell'approvazione del PRG in data 28/04/1997, DGR n. 328/4.</p> <p>Sono a carico dell'attuatore del P.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'allargamento stradale di Via delle Molere tra il ponticello e l'accesso all'area di intervento in prossimità dell'intersezione tra i mappali 2872 e 2691; - l'allargamento stradale della Strada Consorziale del Mulino nel tratto che va dall'area di pertinenza del fabbricato distinto al Catasto con il mapp. 1431 a Via della Vittoria; - l'esecuzione di opere di messa in sicurezza dell'incrocio tra la Via della Vittoria e la laterale ad essa in direzione di Via delle Molere; - l'eliminazione del pozzo con pompa in Via delle Molere mediante convogliamento della fognatura esistente nel nuovo condotto da realizzare nel comparto; - la realizzazione di 5 parcheggi, uno dei quali per disabili, sull'area a standard da cedere utilizzando materiali consoni all'ambito (di valore ambientale) in cui si interviene. <p>Dette opere ed i relativi spazi occorrenti per la realizzazione delle stesse passeranno al Comune a conclusione dei lavori, previo esito favorevole del relativo collaudo.</p>		

PRESCRIZIONI

Si prescrive la redazione di apposita Valutazione di Incidenza.

In osservazione a quanto prescritto dalla Provincia di Lecco con il Parere in merito alla Valutazione di Incidenza n. 5387384 di prot. del 09/03/2012, si prescrive la realizzazione dell'intera volumetria concessa il più distante possibile sia dal SIC, sia dalle aree boscate, sia dal solco del Torrente Lavandaia, compatibilmente con le esigenze di natura urbanistica; inoltre si prescrive il posizionamento di cassette nido di tipologie diverse per la nidificazione dell'avifauna, di cassette per il riparo della chiroterofauna, nonché l'applicazione di Manuali Tecnici quali ad esempio il "Manuale tecnico-divulgativo per la tutela dei Chiroteri nel settore edile e forestale" del Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone.

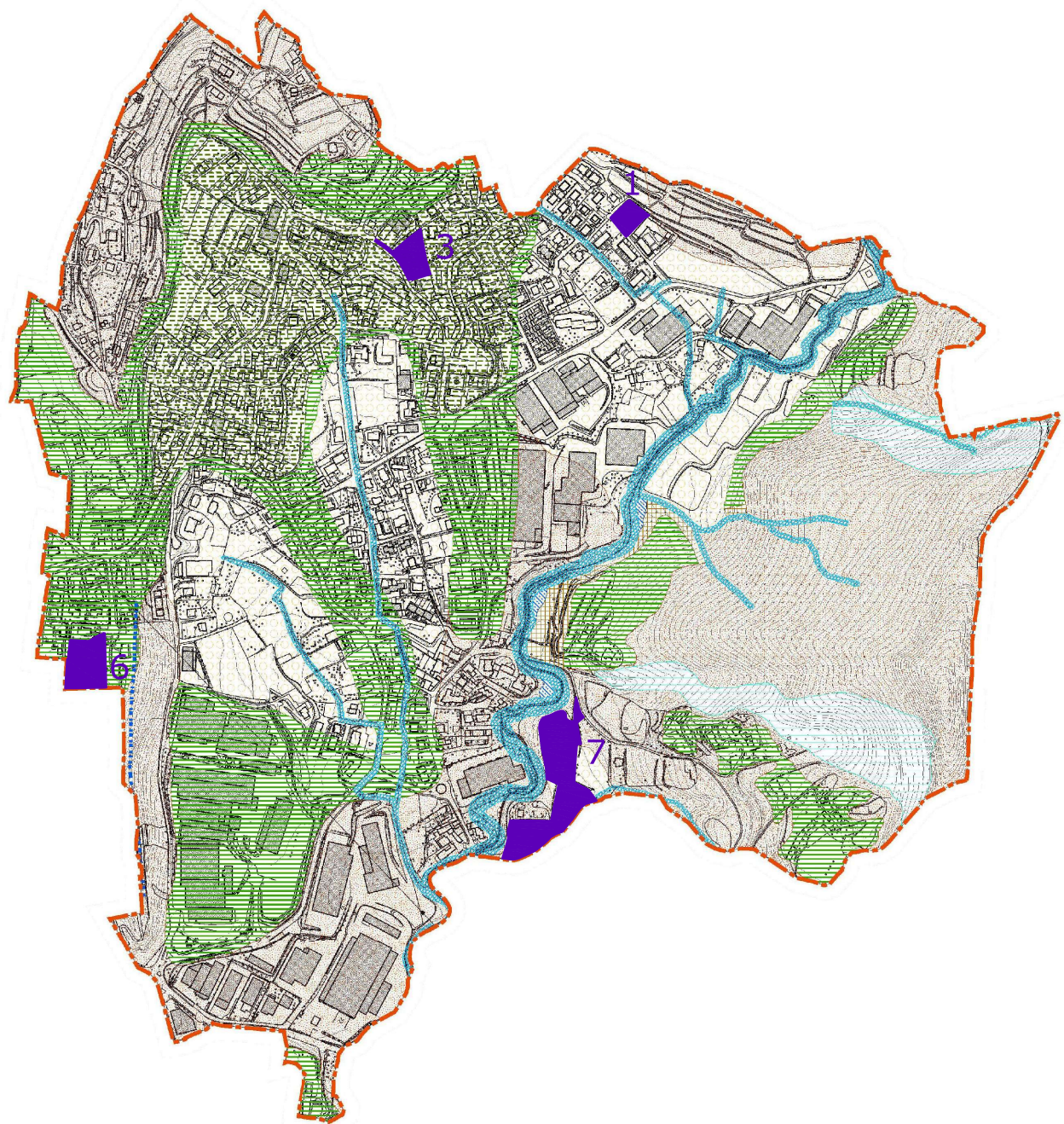
In osservazione a quanto prescritto dal Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone con parere n. 637 di prot. del 07/03/2012 si prescrive di prevedere che il progetto di intervento dimostri la conservazione dei valori ambientali e paesistici ancora riconoscibili.

In osservazione a quanto indicato dal suddetto Parere del Parco di Montevicchia e Valle del Curone si prescrive di curare con particolare attenzione le eventuali interferenze con la fauna ornitica presente nei boschi immediatamente adiacenti l'area di intervento.

In osservazione a quanto prescritto dall'ATS Brianza con parere n. 98644/23 di prot. del 15/12/2023 si prescrive che: "All'interno di ciascun lotto dovrà essere realizzata la percentuale di superficie drenante prevista dall'art. 3.2.3 del vigente RLI o, in difformità, è necessario che venga assegnato a ciascun lotto il valore di superficie drenante da realizzare nel rispetto del valore complessivo di superficie drenante minima dell'intero ambito."

In osservazione a quanto prescritto dalla Provincia di Lecco con il parere in merito alla VAS della presente variante generale al PGT, considerato che parte dell'Ambito in esame ricade nella fascia tampone, nella pianificazione attuativa devono essere previste adeguate misure compensative per l'inserimento ecologico e paesistico al fine di minimizzare l'impatto ambientale.


SOVRAPPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALLA TAVOLA DI SINTESI DELLO STUDIO GEOLOGICO Sc. 1:10000




Legenda

 Confine comunale

PERICOLOSITÀ / VULNERABILITÀ ELEVATA


 Aree ad elevata acclività


 Aree con ristagni d'acqua

 Aree di pertinenza idraulica a disposizione per la gestione dei corsi d'acqua


PERICOLOSITÀ / VULNERABILITÀ MEDIO-BASSA


 Aree a pericolosità potenziale medio-bassa generica

 Depositi caratterizzati da scadenti qualità meccaniche


 Fasce di transizione fra ambiti ad elevata pericolosità e bassa pericolosità

PERICOLOSITÀ / VULNERABILITÀ BASSA

 Aree a pericolosità geologica idrogeologica e idraulica bassa

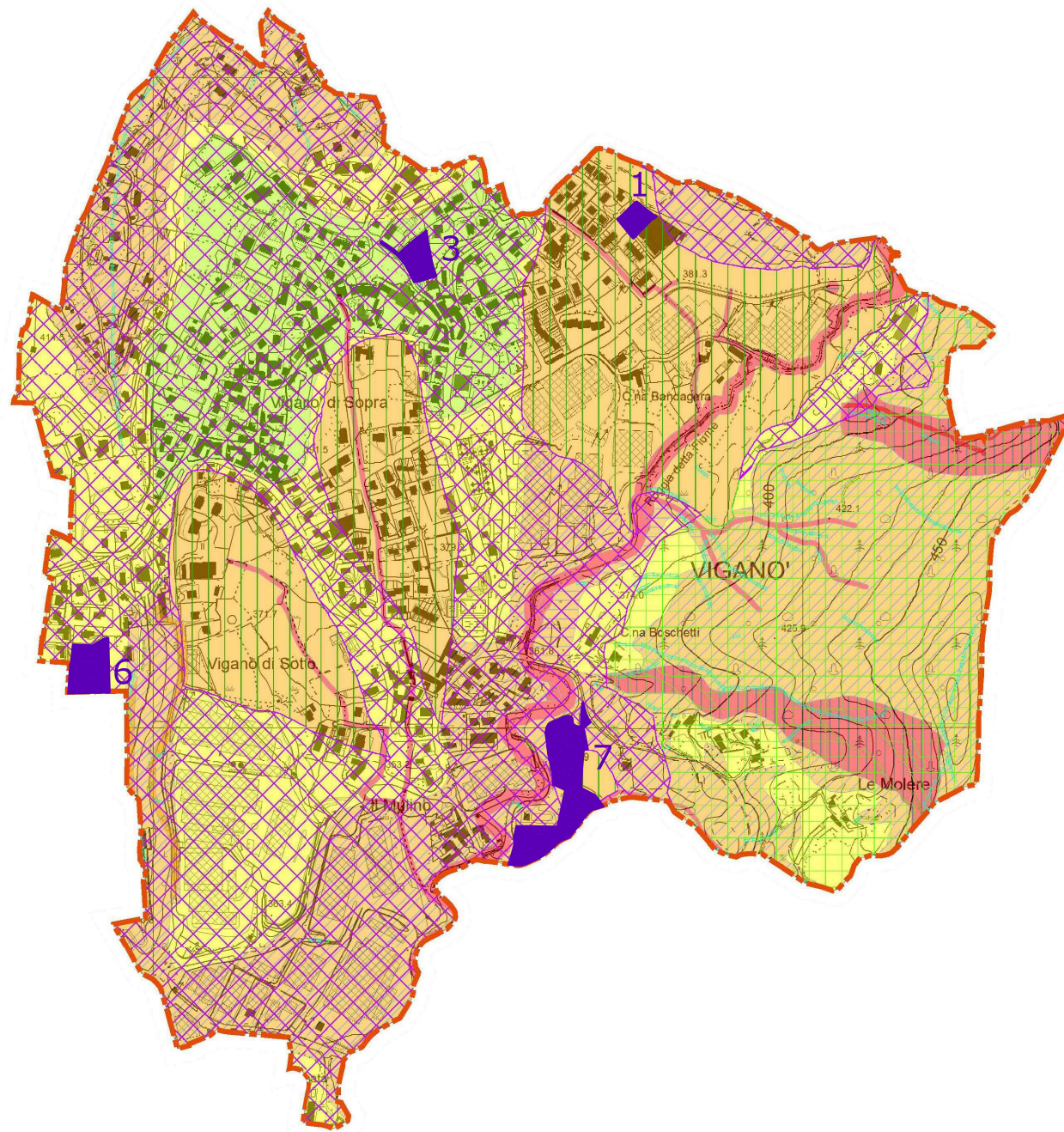
 Aree a pericolosità geologica idrogeologica e idraulica molto bassa

ELEMENTI DI RILEVANZA GEOMORFOLOGICA

 Orlo di terrazzo

 **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

SOVRAPPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALLA TAVOLA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA Sc. 1:10000



Legenda

 Confine comunale

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni


 1


Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

 2

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni


 3a – Aree acclivi, zone collinari non inserite in altri ambiti, aree da sottoporre ad approfondimenti geologico tecnici


 3b – Aree caratterizzate da depositi dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche


 3c – Aree di transizione fra ambiti a pericolosità elevata e bassa


 3d – Fasce di rispetto dell'orlo di terrazzo

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

 4a – Aree con ristagni d'acqua


 4b – Aree di pertinenza idraulica

 4c – Aree di elevata acclività


 4d – Zona di tutela assoluta dei pozzi


AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA LOCALE RISULTATI ANALISI SECONDO LIVELLO

Effetti di cedimento e/o liquefazione – Z2


 Z2 – Analisi terzo livello


Effetti di amplificazione topografica – Z3


 Z3a – $F_a < \text{valore di soglia}$. Si applica lo spettro previsto dalla norma

 Z3b – $F_a < \text{valore di soglia}$. Si applica lo spettro previsto dalla norma

Effetti di amplificazione litologica – Z4

 T=0,1 - 1,5 s, $F_a < \text{valore di soglia}$. Si applica lo spettro previsto dalla norma

 T=0,1 - 0,5 s, $F_a > \text{livello di soglia}$. Eseguire terzo livello oppure utilizzare la classe di sottosuolo C

 T=0,5 - 1,5 s, $F_a < \text{valore di soglia}$. Si applica lo spettro previsto dalla norma

 AMBITI DI TRASFORMAZIONE