

- morfo-tipologia del progetto

C ② - Ambito di via per Zana

L'insediamento (in linea) completa lo schema insediativo esistente lungo la via, con formazione di Parcheggio pubblico e ingresso ai parcheggi privati e pertinenziali lungo e dalla via per Zana e con formazione di uno slargo per l'inversione di marcia al termine della via. L'A.T. è esteso a comprendere un'area F3 ai soli fini compensativi (art. 11).

L'insediamento si colloca lungo il percorso di interesse strategico – panoramico e si organizzerà nello schema di case isolate, a formare spazi aperti che non precludono la percezione visiva del paesaggio circostante.

L'insediamento si coordinerà con i caratteri materici e cromatici del vicino centro storico di Lombrino.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

1) **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA**

Questo Ambito di Riqualificazione risponde all'esigenza di tutela e valorizzazione del territorio comunale di Abbazia Lariana in quanto bene paesaggistico articolato in Unità di Paesaggio a loro volta articolate in Ambiti Paesaggistici che ne certificano l'identità.

- **Il Paesaggio**

Le Unità di Paesaggio che interessano Abbazia Lariana sono:

- "il lago e i paesaggi insubrici" che a sua volta comprende gli ambiti paesaggistici urbani e rurali di Abbazia Lariana, Mandello del Lario e Lierna, così come approfonditi dai successivi Ambiti di Riqualificazione n°. 3, 5 (rurali) e n°. 2, 6, 8, 10, 11, 13 (urbani);
- "le dorsali e i sistemi del rilievo prealpino" che a sua volta comprende l'ambito paesaggistico del Sistema delle Grigne - dal Sasso di San Defendente al M. Coltiglione, così come approfondito dal successivo Ambito di Riqualificazione n°.4;
- "le Valli e i versanti interni" che a sua volta comprende il Sistema dei Piani di Balisio con Ballabio e i Resinelli, così come approfondito dal successivo Ambito di Riqualificazione n°. 14.

Le unità di paesaggio e le loro articolazioni a livello locale sono raccordate fra di loro dagli Ambiti di Riqualificazione n°. 7 (Coni ottici) che ne garantiscono la loro percezione, n°. 9 (Immagine pubblica) che tutela e valorizza il loro valore estetico e n°. 12 (Turismo e cultura) che favorisce la loro fruibilità.

- **La Rete Ecologica regionale (R.E.R.)**

La R.E.R. è presente nel territorio di Abbazia Lariana con alcuni elementi primari quali:

- Lago di Como
- Aree Natura 2000 ZPS IT2030601 Grigne
- SIC it 2030002 Grigna Meridionale
- PLIS del Valentino (DGR n°41162/84)

e con alcuni elementi di secondo livello quali i sistemi rurali ed il reticolo idrografico dei torrenti.

- **La Rete ecologica provinciale (C1 e C2)**

La rete ecologica di cui all'art. 61 delle N.d.A. del P.T.C.P. e di cui al Quadro Strategico - "La Rete Ecologica" del P.T.C.P. è composta da:

- a - ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (sistemi rurali di paesaggi insubrici del versante del Lago di Abbadia Lariana con ulivi, vite e colture orticole)
- b - ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica (P.L.I.S. Valentino, Z.P.S. e S.I.C. della Grigna Meridionale)
- c - ambiti a prevalente valenza paesistica di interesse per la continuità della rete verde: C1 di interesse sovraprovinciale, C2 di interesse provinciale (di cui all'Allegato n° 1 Doc. 1B);
- d - Paesaggi agrari di interesse storico – colturale: n° 19 Abbadia Lariana – Crebbio paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo in stato di abbandono)

caratterizzati:

- dalla matrice naturale (boschi)
- da elementi naturali marginali
- da aree di riequilibrio ecologico
- da settori di Ecocompatibilità potenziale
- da zone tampone
- da corridoi fluviali
- dal lago

- La Rete ecologica comunale

Per la realizzazione e per l'integrazione della rete ecologica provinciale, all'interno ed all'esterno del T.U.C. il P.G.T. propone la salvaguardia e la formazione della Rete ecologica comunale attraverso:

- il Parco Urbano di Lombrino-Crebbio-Zana
- il Parco dei Caselli Pedemontani
- il Parco urbano della Val Zerbo
- i Presidi ecologici interni agli Ambiti di Trasformazione
- sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopodali di connessione dei centri urbani di cui all'A.R. n° 6

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

Ai fini della tutela paesistica, in riferimento alle trasformazioni proposte dal P.G.T., il paesaggio e la rete ecologica si articola negli ambiti paesaggistici di cui all'art. 23 ed all'All. n° 6 – Doc. 1B.

3) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PARCO AGRICOLO URBANO LOMBRINO-CREBBIO-ZANA

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Agricolo Urbano Lombrino-Crebbio-Zana di cui alla specifica Unità di Paesaggio rurale ed alla Rete ecologica, comprende:

- il territorio agricolo e boscato
- percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali
- il reticolo idrico
- l'Ambito C/S① in località S.Giorgio

per le quali valgono le rispettive prescrizioni.

Le singole zone sono comprese in un unico Ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili e per promuoverne la sua fruizione, attraverso la percorribilità dei sentieri ed attività di tempo libero e di educazione ambientale promosse all'interno dell'Ambito.

Descrizione

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Agricolo Urbano Lombrino-Crebbio-Zana comprende l'Ambito territoriale coinvolto dal progetto provinciale per il corridoio ecologico lago-montagna

Obiettivo

La formazione del Parco Agricolo Urbano Lombrino-Crebbio-Zana si propone di:

- salvaguardare le zone di maggior valore ambientale
- impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici e gli interventi al servizio dell'agricoltura così come previsto dagli artt. 52 e 57.
- vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

- potenziare la fruibilità degli spazi per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco.
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra Ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva.

9) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: IMMAGINE PUBBLICA

L'Ambito è esteso a tutto il territorio ed a tutte le sue articolazioni paesaggistiche, nel tentativo di promuoverne la più qualità urbanistica, ambientale ed edilizia oltre che estetica dell'attuale organizzazione urbana, a soddisfazione del bisogno primario di qualità dai Cittadini, nella consapevolezza appunto che una migliore qualità urbana e quindi una migliore immagine pubblica del Comune è un grande servizio che viene reso a loro.

Tali qualità sono descritte all'art. 35 delle presenti norme ed in attuazione dell'Appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011, così come esemplificata dal Repertorio edilizio (All. 1A alle presenti norme), che si affianca a quello più specifico per i Centri storici Art. 31.2.8).

Il Repertorio edilizio deve essere inteso come un canovaccio sul quale costruire le scelte edilizie di ogni intervento, coordinate e motivate.

A livello urbano l'immagine pubblica coincide con l'organizzazione urbana di tipo plurale di Abbadia Lariana, fatta di tanti centri interconnessi da un tessuto verde e da una ragnatela di percorsi stradali e ciclopedonali.

A livello edilizio l'immagine pubblica corrisponde alle tipologie edilizie storiche, molto diversificate, in adattamento alle caratteristiche geomorfologiche del territorio.

A livello ambientale l'immagine pubblica corrisponde a quella del Paesaggio di Abbadia Lariana, descritto nell'Ambito di Riqualificazione n° 1. È un'immagine che il P.G.T. deve e può non solo confermare, ma anche valorizzare e consolidare.

- [indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo](#)

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi commi.

- [criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico](#)

Art. 23 - TUTELA PAESAGGISTICA E QUALITÀ AMBIENTALE

TUTELA PAESAGGISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio e la sua fruizione culturale e sociale, persegue la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici in attuazione del D.Lgs n° 42/2004:

Art. 45

Prescrizioni di tutela indiretta di:

Torre "Terrazza" Crebbio; ex Municipio Linzanico;

Chiesa S. Bartolomeo,

Filatoio ex Monti;

Castello "La Torracchia" di cui all'art. 44.7.a delle presenti norme.

Art. 136 lett. a comma 1: beni paesaggistici individuati;

Lett. b comma 1: ville, giardini, parchi

Lett. c comma 1: bellezze d'insieme; Lett. d comma 1: bellezze o panoramiche

Art. 142.1.

- b 300 metri dalla linea della battigia del lago di cui all'art. 59 R6 delle presenti norme
- c 150 metri da ciascuna sponda o piede degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Valle di Linzanico; Torrente Zerbo; Val Geron e Spondanelli; Valle di Rialba; Val della Farina) di cui all'art. 59.R4 delle presenti norme
- d la montagna per la parte eccedente 1600 metri di cui all'art. 59.R7 delle presenti norme
- f Parco Valentino di cui all'art. 41.c delle presenti norme
- g Boschi di cui all'art. 58 delle presenti norme

ed in attuazione di

- D.M. 15 aprile 1958 fascia costiera compresa tra la linea della battigia e la S.P. n°. 72
- D.M. 15 luglio 1954 Piano dei Resinelli
- Deliberazione del 22 febbraio 1989 della Com. Provinciale area a monte ed a valle della S.S. n°. 36 tra l'uscita della galleria in località S. Bartolomeo di Abbazia Lariana e l'imbocco in galleria in località Maggiana di Mandello del Lario.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R. articolo che si recepisce integralmente e in attuazione della D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 31 delle presenti norme e dall'Allegato n°. 6 del Doc. n°. 1 – B.

In particolare l'Ambito di Riqualificazione n°. 1– Paesaggio e Rete ecologica (art. 31) caratterizza il paesaggio e la rete ecologica di Abbazia Lariana.

NORMATIVA PAESAGGISTICA

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione ai beni paesaggistici coinvolti direttamente e indirettamente: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica è normata dalla legislazione vigente così come precisata dalla D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

Ai fini dell'attribuzione della valenza paesaggistica al P.G.T. e quindi alle trasformazioni proposte, vengono individuate per l'intero territorio Comunale le Unità di Paesaggio. (All. n°. 6– Doc. n°. 1B)) redatta ai sensi e per gli effetti degli Artt. 8 e 35 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. ed in coerenza con le linee guida per l'esame paesistico dei progetti (D.G.R. 22-12- 2011 n. IX/2727).

Pertanto i progetti riguardanti interventi edilizi di nuova costruzione, di modifica dell'esistente dovranno essere accompagnati da apposita relazione di compatibilità paesaggistica redatta ai sensi della D.G.R. n. IX/2727 e succ. modifiche e integrazioni con l'osservanza delle seguenti prescrizioni.

- a) Nell'ambito paesaggistico di elevata naturalità dei luoghi al di sopra della linea di livello di 800 mt e di cui all'Unità di Paesaggio “Le dorsali e i Sistemi del rilievo prealpino” e “Le Valli e i Versanti interni” di cui all'art. 31.1, valgono le disposizioni del P.P.R. di cui all'art.17 delle sue NdA e di cui all'All.1A alle presenti norme, mentre per gli eventuali interventi di tipo edilizio ammissibili da P.G.T. dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati dall'All. 1A delle presenti norme e dovranno essere utilizzati, sempre quando possibile, tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

Sono vietate interventi edilizi per nuove abitazioni al di fuori dei Piani di Gestione Aziendale agricola ex LR n.12/2005.

Oltre alla viabilità carrozzabile esistente che viene confermata, è vietata la realizzazione di nuove strade carrozzabili tranne eventuali raccordi per motivate esigenze, ammessa la riqualificazione delle strade gippabili fino alla larghezza max. di mt.2,50 nonché la realizzazione anche di nuovi tratti per motivate esigenze finalizzate al recupero ambientale, allo svolgimento delle attività agricole, all'esercizio delle attività agrituristiche, alla sicurezza idrogeologica e dagli incendi e altre motivazioni compatibili.

Divieto di circolazione di veicoli a motore tranne quelli autorizzati.

Vietata nelle zone cacuminali, la posa di antenne tralicci, pali, cavi ecc. in grado di alterare significativamente il profilo dello sky-line.

Tali attrezzature quando indispensabili devono essere poste sui versanti, con leggibilità sullo sfondo degli stessi, senza visuali di emergenza a cielo libero.

Nei casi di servizi a raggio le attrezzature potranno esse replicate anche sui due versanti. Per tali opere obbligo di V.I.A. o applicazione della D.G.R. n. IX/2727 ai fini della verifica della compatibilità paesistica.

Obbligo di osservanza delle emissioni rumorose da contenere nei limiti più restrittivi fissati dal piano del rumore cittadino e assimilabili.

- b) Nell'ambito paesaggistico di cui all'Unità di Paesaggio "Il lago e i paesaggi insubrici" rurali di cui all'art. 31.1 a tutela e valorizzazione della naturalità dei luoghi, sono vietate nuove attività industriali, direzionali, commerciali, tranne eventuali attività di agriturismo, artigianali di servizio, commerciali di vicinato con sup. massima di mq.150, se ed in quanto ammesse dal P.G.T. Per gli interventi edilizi di nuove costruzioni e ampliamenti in tali aree valgono le norme specifiche riferite agli ambiti del P.G.T. opportunamente integrate per consentire interventi sui fabbricati esistenti secondo la normativa di cui all'art. 31.1 ed all'Allegato n°. 1A delle presenti norme.

Sono vietati interventi edilizi per nuove abitazioni in ambiti agricoli ad esclusione di quanto previsto dalla ex L.R. n.12/2005 e dagli artt. 52 e 57 delle presenti norme.

All'interno di questi ambiti paesaggistici valgono le altre prescrizioni di cui al precedente ambito per quanto riguarda:

- la viabilità carrozzabile esistente
- la realizzazione di nuove strade carrozzabili
- la riqualificazione delle strade gippabili nonché la realizzazione anche di nuovi tratti per motivate esigenze
- il divieto di circolazione di veicoli a motore tranne quelli autorizzati
- il divieto nelle zone cacuminali, di posa di antenne tralicci, pali, cavi ecc.
- l'osservanza delle emissioni rumorose

Per gli eventuali interventi ammissibili da P.G.T. di tipo edilizio dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati nell'Allegato 1A delle presenti norme, ed utilizzati, sempre quando possibile tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria

- b1) Nell'ambito paesaggistico di cui all'Unità di Paesaggio "Il lago e i paesaggi insubrici" urbani di cui all'art. 31.1, nei quali sono ricompresi anche ambiti strutturalmente qualificabili con caratteri di pregio ambientale e naturalistico, per gli interventi edilizi di nuove costruzioni e ampliamenti in tali aree valgono le norme specifiche riferite agli ambiti del P.G.T. opportunamente integrate per consentire interventi sui fabbricati esistenti secondo la normativa tipologica di cui all'art.31.2 ed Allegato n°. 1A delle presenti norme .

Per gli eventuali interventi ammissibili di tipo edilizio dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 ed utilizzati, sempre quando possibile tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

- c) Gli interventi nelle zone A e B di cui al P.R.G. del 1985, non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, saranno sottoposti all'esame di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 11045 dell' 8 novembre 2002, essendo tali zone comprese nell'Ambito di grado 5 di sensibilità paesistica.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 4 del Doc. 1 – B, la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio quali:

- a) Sentiero del Viandante

Gli interventi singoli o in A.T. lungo il Sentiero del Viandante adotteranno soluzioni coerenti con i caratteri materici e cromatici di questa importante ricorrenza ordinatrice del paesaggio, in attuazione di quanto disposto dal DGR IX/2727/2011 di cui all'All.1A alle presenti norme– Viabilità storica (2.1.1.).

- b) Geosito Miniere dei Piani dei Resinelli

Per questo geosito, valgono le categorie compatibili di trasformazione di cui all'All. 1A alle presenti norme – Emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche (1.1.1).

- c) Sistema SP 72 – via Lungolago Per il sistema insediativo che si è sviluppato lungo la S.P. 72 e la via Lungolago di cui all'art. 31.11, ad interessare la fascia dei 300 metri della battigia del lago di cui all'art. 59.R6 delle presenti norme, valgono le prescrizioni di cui ai citati artt. 31.11 e 59.R6 e le categorie compatibili di trasformazione di cui agli elementi costitutivi del paesaggio n.1.1.6 – laghi, fiumi, n. 1.1.8 – Corsi d'acqua, n. 2.1.1 – Viabilità storica, n. 2.2.7 – giardini e verde privato, n. 2.3.5 – Insediamenti rivieraschi.

La relazione di cui sopra, in riferimento in particolare alle tre (a, b, c) ricorrenze ordinatrici del paesaggio di Abbadia Lariana, deve essere corredata da una ricognizione speditiva del contesto e cioè da un elaborato che documenti cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi ed in particolare i fattori di dequalificazione del paesaggio (ambiti, aree, sistemi ed elementi di degrado esistenti e/o a rischio di degrado) e gli interventi volti a garantire una maggior qualità delle trasformazioni consentite.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 dal P.T.C.P. della Provincia di Lecco e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All. n° 6 – Doc. 1 B (Carta dei beni paesaggistici) e di cui all'All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come “atto a maggiore definizione” rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

S.I.C. DELLA GRIGNA MERIDIONALE

Gli interventi che comportano consumo di suolo ricadenti nel SIC o nell'Area Vasta di cui al Piano di Gestione del S.I.C., anche facenti parte del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, dovranno essere assoggettati a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza, che dovrà valutare in dettaglio l'incidenza dell'intervento sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti nel Sito e sulla rete ecologica.

All'interno del S.I.C. e della sua area vasta, valgono se più restrittive le prescrizioni di norma e di azionamento del Piano di Gestione del S.I.C.

L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è la Provincia di Lecco.

Art. 35 – INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riqualficazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare in riferimento agli ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al l'All.n°.5 del Doc. 1 – B., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana, paesistica ed alla salute dei Cittadini, anche in attuazione delle "Linee guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio" della Provincia.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi relativi ad Ambiti di Trasformazione urbanistica, i progetti di opere pubbliche, nonché gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' art. 12 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SIp e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A) 1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

- 4) Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione / realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n° 8675/2005 e s.m.i., per i Comuni di montagna:

- rimboschimento su una superficie variabile da 1 a 1 mq. per ogni mq. di bosco trasformato esterno al S.I.C. e Z.P.S., mentre all'interno del S.I.C. verrà fatta una specifica Valutazione di Incidenza (V.I.C.) di cui al Piano di Gestione del S.I.C. stesso;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente per i boschi esterni al S.I.C. e Z.P.S..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

- 2) In attuazione della D.G.P.V. n° 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azzonati dal P.G.T. come ambito agricolo solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n° 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n° 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

- 4) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n° 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione ed all'esterno sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n° 2 - Viabilità al Doc. n° 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi quando possibile, a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli Ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 Parte I e 35 Parte IV del P.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e

degli Ambiti di Riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.P.R..

E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesistico vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Abbadia Lariana.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

- criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

1) Residenza

a - Negli Ambiti di Trasformazione C①, C②, C④ e C⑤ e nell'Ambito di Trasformazione C⑦ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (It) rispettivamente da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto 0,50 mc./mq. per gli A.T. C①, C②, C④ e C⑤ e da esistente a + 10% del volume esistente per l'A.T. C⑦ in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli altri Ambiti di Trasformazione o ambiti B/SU o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di ambito (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo capoverso;
- attraverso in particolare il trasferimento ed il recepimento dei volumi interessati dall'Ambito di Trasformazione V①, e quantificati così come previsto dall'art. 32.B.
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di Slp di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 32B delle presenti norme); Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione, ecc.), di pari valore.
- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- in attuazione dell'art. 51.1.b delle N.T.A.
- in attuazione dell'art. 54 .3 delle N.T.A. attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art.15 delle N.T.A. del P.G.T..

Il sub comparto dell'A.T. C⑤ che comprende anche lo standard da cedere (VP – Is) potrà elevare l'It a 1,00 mc./mq. a fronte della cessione dello stesso standard, quale compensazione prioritaria del D.d.P..

- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito B (art. 46) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da It = 0,801 mc./mq. e/o da It = esistente fino ad un indice massimo di 1,00 mc./mq. o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente.
Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000,00 mc. in ambito A (art. 44.2), per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento di cui all'art. 51.1.d.2.
- c - Per gli Ambiti di Trasformazione da edificare interamente in regime di convenzionamento ai sensi dell'art. 11.c.5 e art. 9.1 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

- parametri efficienza energetica

5) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- norme di salvaguardia