

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AdT1
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	
Approvato con Delibera di C.C. n. 5 dell' 11/04/2024	

MODALITA' ATTUATIVE

Piano Attuativo ai sensi dell'art. 5 punto d) del Piano delle Regole

PRESCRIZIONE ATS

AdT 1: “Prima del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere condotta un’indagine ambientale preliminare di caratterizzazione dei suoli che documenti l’assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione residua dei suoli in relazione alle future destinazioni d’uso. Tale indagine è da concordare con l’ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell’area, le opere edilizie potranno essere avviate solo dopo l’acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d’uso previste, ai sensi della normativa vigente”.

PRESCRIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO (DdP R3)

L'Ambito è soggetto agli indirizzi e prescrizioni normative dell'elaborato DdP R3 e della relativa scheda.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			AdT1
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO			
Approvato con Delibera di C.C. n. 5 dell' 11/04/2024			
LOCALIZZAZIONE : S.S. N° 342			
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 statale.			
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.	2.707	
SF Superficie fondiaria¹	mq.	2.405	
SCOP Superficie coperta	mq.	50% SF	

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

SL Totale d'Ambito	mq.	1.500	SL massima assegnata	
Di cui a superficie di vendita	mq.	800		
VU Volume urbanistico	mq.	4.500		
Consumo di suolo	mq.	2.646		
N.max. Piani	n°			3 (*)
Altezza massima fabbricati	mt.			10**
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 e si da rilevarsi in sede di definizione dei punti fissi. Tale elevazione è aggiuntiva al limite di altezza massima degli edifici.

(*) Oltre 1 Piano int./seminterrato.

(**) Misurata tra la quota più alta imposta copertura e Q.Z.(elevata di 1 mt.)

(***) Comunque non inferiore all'altezza dei vari corpi di fabbrica, salvo corpi collegati.

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità	mq.			15% ST (*).
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi minima	mq.	2.001	Superficie da reperire, cedere e/o monetizzare	
Aree cedute per ampliamento Centro Sportivo comunale esterna al P.I.I.	mq.	1.700		
Aree cedute per viabilità, parcheggio e verde interne al P.I.I.	mq.	302		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	225		
Aree a parcheggio privato minime	mq.	225		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			9

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

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

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

1. parcheggi pubblici, esterni alla recinzione, per le destinazioni commerciali e terziarie-direzionali
2. aree a verde pubblico esterne alla recinzione

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI			
Parcheggi pubblici e verde	mq.	302	
Aree per viabilità, parcheggio e verde interne al P.I.I.	mq.	302	
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 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 MEDIA.		
CONSUMO DI SUOLO	Le aree incluse nell'ambito sono utilizzate a fini agricoli e individuate dalla Regione Lombardia come aree agricole allo stato di fatto . L'area è stata quasi totalmente 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). La L.R. stabilisce che ogni titolo abilitativo che sottrae "aree agricole nello stato di fatto" indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica sono soggette ad una maggiorazione del costo di costruzione da destinarsi obbligatoriamente ad interventi forestali e di incremento della naturalità. La maggiorazione del costo di costruzione è disciplinata dalla L.R. 12/2005.		
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 Sono a carico degli interventi eventuali potenziamenti che si rendessero necessari. Preliminarmente agli interventi dovrà essere effettuata indagine di verifica del dimensionamento delle reti rispetto al carico insediativo. 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) qualora richiesto dalla normativa vigente in ragione dell'attività che si andrà ad insediare. 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 e come indicato dalla normativa del PUGSS.
------------------------------	--

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni commerciali e terziario-direzionali..
- 2) Disostruzione della tubazione in cemento corrente sotto la Via Statale.
- 3) Cessione all'Amministrazione Pubblica dell'area al mapp. 4635 per il potenziamento del centro sportivo.
- 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"
- 9) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata nell'area al mapp. 4635 di potenziamento del centro sportivo.
- 10) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- 11) 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.

12) 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 o la realizzazione di opere incidenti sull'infrastruttura saranno subordinati al parere dell'Ente Gestore.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione AdT1 già previsto dal PGT vigente e dal P.I.I. approvato risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbanizzato a carattere commerciale e produttivo posto lungo la viabilità provinciale.