

MODALITA' ATTUATIVE

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

PRESCRIZIONE ATS

AdT 2: “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			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 delle aree
IT (mq./mq.)		0,22	
SF Superficie fondiaria¹	mq.	1.700	
IC Superficie coperta	mq.	30% SF	

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

SL Totale d'Ambito	mq.	521		
VU Volume urbanistico	mq.	1.563		
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	mq.	941		35% ST.
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	480		
Aree per servizi minima	mq.	782		
Aree a parcheggio 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 SS. 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 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 . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi. 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. Preliminarmente agli interventi dovrà essere effettuata indagine di verifica del dimensionamento delle reti rispetto al carico insediativo.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

- 1) Realizzazione dei parcheggi lungo la strada statale 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 Nulla Osta dell'Ente Gestore 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.