

MODALITA' ATTUATIVE

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

PRESCRIZIONE ATS

AdT 3: “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			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 identificato 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.				
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. Nell'ambito della destinazione commerciale sono ammesse destinazioni di media struttura di vendita ai sensi del D.L.gs 114/98 e con le modalità di cui alla DGR 2828/2024.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
ST Superficie Comparto	mq.	8.000	Può essere precisata mediante identificazione catastale o rilievo delle aree	

SF Superficie fondiaria¹	mq.		Si ottiene al netto delle dotazioni territoriali	
IC Superficie coperta	mq.	2.500	Dovrà essere pari o inferiore al limite assegnato	
SL Totale d'Ambito	mq.	2.500		
Di cui a superficie di vendita	mq.	1.500		
VU Volume urbanistico	mq.			
Consumo di suolo	mq.			
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	mt.			5,00
La funzione commerciale, ai sensi del R.R. n. 3/2000 potrà 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	mq.			15% ST (*).
Superficie inedificabile	mq.			
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	2.500		
Aree per servizi minima	mq.	5.000	Da determinarsi sulla base delle destinazioni da insediare e comunque non inferiore al 100% delle superfici di vendita.	
Aree a parcheggio pubblico e/o pertinenziali minime	mq.	2.250*		
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				

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

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	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 su aree contermini al perimetro dell'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.

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 nella zona nord parallelamente alla SS. 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 o la realizzazione di opere incidenti sull'infrastruttura saranno subordinati al parere dell'Ente Gestore.
- 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.