

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AdT4
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	
Approvato con Delibera di C.C. n. 6 dell' 11/04/2024	

MODALITA' ATTUATIVE

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

PRESCRIZIONE ATS

AdT 4: “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”.

Inoltre, relativamente alle possibili destinazioni ammissibili si prescrive:

- “Al fine di evitare ricadute negative sulla funzione residenziale, all’interno dell’ambito è vietato l’insediamento di attività produttive-artigianali che effettuino lavorazioni con cicli insalubri ai sensi del DM 05/09/94 e di attività aventi potenziale impatto odorigeno”.

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	AdT4
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	
Approvato con Delibera di C.C. n. 6 dell' 11/04/2024	
LOCALIZZAZIONE : Via Cascina Uccelli	
L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale in un ambito dove risultano presenti valori territoriali a carattere naturalistico e ambientale PLIS della Valletta) . Incluso negli ambiti produttivi di valenza sovracomunale dal PTCP si configura come ambito di potenziamento delle destinazioni produttiva.	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
Le aree derivano dalla progressiva dismissione di un'azienda manifatturiera del settore tessile ed in particolare dalle aree originariamente previste per il potenziamento della stessa. La riqualificazione e trasformazione delle aree poneva la necessità di un collegamento est-ovest per garantire una maggiore accessibilità al traffico pesante. Previsione urbanistica diversificata con la Variante Generale che scinde gli immobili con produzione attiva da quelli dismessi e dalle aree edificabili. L'Ambito costituisce il recepimento dei contenuti del Programma Integrato di Intervento approvato dal C.C. con deliberazione n. 6 dell' 11/04/2024. L'ambito di Trasformazione include sia aree appartenenti al tessuto urbano consolidato sia aree di suolo libero. In particolare le aree su suolo libero risultano esterne agli Ambiti di accessibilità sostenibile definiti dal PTCP. Sono parzialmente incluse nella fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004: Art. 142. Sono in buona parte 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 produttiva allo stato di diritto del 2014 con modifica della perimetrazione avvenuta con la Variante puntuale del 2017.	
OBIETTIVI	
AMBITO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO. Sono ammesse solo destinazioni produttive, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 19 del DdP.	

INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
ST Superficie Comparto	mq.	15.021		
SF Superficie Fondiaria[±]	mq.	13.045	Si ottiene al netto delle dotazioni territoriali	
SCOP Superficie Coperta	mq.	5.000		
SL Totale d'Ambito	mq.	6.000		
VU Volume urbanistico	mq.	18.000		
Consumo di suolo	mq.	10.518		
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			12,00
Distanza dai confini	mt.		5,00	
Distanza dai fabbricati	mt.		≥ mt. 10,00 (*)	
Distanza dalle strade	mt.			6,00
(*) comunque non inferiore all'altezza dei vari corpi di fabbrica				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità	mq.			15% ST. (*)
Aree per servizi cedute interne all'Ambito.	mq.	1.879		
Aree per servizi minima	mq.	5.500	Di cui mq. 3.621 da monetizzare	
Aree minime a parcheggio pubblico	mq.	420		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	33		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			20
E' disciplinata una quantità di aree per servizi minima comprensiva di una maggiorazione qualitativa. La quantità richiesta potrà 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. (*) Superficie territoriale delle aree libere. Non potrà essere inferiore a quanto stabilito dalle normative vigenti e nel rispetto dell'invarianza idraulica.				

DESCRIZIONE DEI SERVIZI
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente : 1. parcheggi per le destinazioni produttive 2. aree per la viabilità di accesso 3. aree per la naturalizzazione del RIM

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI			
Parcheggi pubblici, e verde e viabilità	mq.	1.879	
MITIGAZIONE AMBIENTALE			
Aree per naturalizzazione del RIM interne all'Ambito	mq.	97	
Aree per naturalizzazione del RIM ed esterne all'Ambito	mq.	848	
Aree boscate esterne al PII	mq.	108	
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	Area contermina alla Roggia Lambro di Molinello. In sede attuativa dovranno essere considerati ed approfonditi gli aspetti idraulici inerenti le esondazioni della Roggia in particolare all'intersezione con il ponticello collegante con via Gramsci nonché verificati ed adeguati gli scarichi in Roggia segnalati dalla Carta di sintesi del rischio geologico.		
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 V – Aree prevalentemente industriali e CLASSE IV – Aree di intensa attività. 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 Le aree sono servite da fognatura pubblica. Eventuali potenziamenti delle reti saranno a carico degli interventi. 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)

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

- 1) Realizzazione di adeguati sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera se necessari
- 2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione minima stabilita dal Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48.
- 3) Ai sensi del Dlgs n. 48/2020 dovranno essere previste colonnine di ricarica per veicoli elettrici.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 5) Dovranno essere realizzati i posti auto pertinenziali richiesti
- 6) Monetizzazione della parte non ceduta dell'area per servizi minima richiesta affinché l'Amministrazione Comunale possa conseguire il prolungamento della strada Comunale Via Leopardi con il raggiungimento della Via Don Giacinto Dell'Acqua.
- 7) Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica degli interventi.
- 8) Gli interventi dovranno essere concentrati nelle aree sud dell'Ambito
- 9) 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"
- 10) In quanto aree contermini alla Roggia Lambro del Molinello, dovranno essere considerati ed approfonditi gli aspetti idraulici del comparto
- 11) Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- 12) In sede di valutazione previsionale di clima acustico si dovrà valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione per destinazioni al contorno.

STRATEGIE

L'individuazione dell'Ambito risponde all'obiettivo generale di recuperare aree produttive in termini di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Gli interventi devono garantire, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.