

Documento di piano
Criteria d'intervento relativi agli ambiti di trasformazione urbana

N. Ambito		AT01	
Localizzazione ecografica:	Loc. Campiano – via per Introbio		
Localizzazione catastale:	Foglio 913; mappali 3240, 1329, 4354, 4360, 4368, 4345, 4348, 4378, 4367, 4361, 4374, 4362, 4315, 4355, 4294, 4384, 4385, 4356, 4303, 4207 (parte), 4305 (parte), 4309 (parte), 4301 (parte).		
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione AT01			
			
Descrizione			
L'ambito è collocato lungo via per Introbio, a nord del centro storico di Barzio, in posizione strategica rispetto ai servizi esistenti, e si configura a pieno titolo come naturale porta del Parco locale d'interesse sovracomunale previsto e dei territori del fondovalle, in quanto vi si prevede la localizzazione della sede della previsione di Plis. L'area individuata è in parte interessata da una previgente previsione urbanistica (Piano di lottizzazione di Campiano) e si configura quindi come una sorta di completamento urbanistico.			
Classificazione	Area di trasformazione – multifunzionale		
Modalità di intervento	Programma integrato d'intervento ex art. 87, Lr. 12/2005		
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (computo Gis)	14.500 mq	Destinazioni d'uso ammesse	R, S, T
Volume assegnato	21.000 mc (di cui 6.000 mc derivanti dal volume residenziale in carico al PL Campiano)	Destinazioni d'uso non ammesse	I, C, A, AS
Compensazione	SI	Rapporto di copertura	30%
Distanza dai confini minima	5 m	Altezza massima	10,00 m
Distanza dagli edifici minima	10 m	N. d'utenti previsti (100 mc/ab.)	60 ab.

N.
Ambito

AT01

Prescrizioni	
Prestazioni collaterali da garantire	1) allargamento, adeguamento e completamento della strada che va dall'incrocio tra via per Introbio e via Bergamini fino all'ingresso dell'AT01 con luce di progetto di 8 m e contestuale realizzazione d'un percorso ciclopedonale attrezzato lungo la medesima via. Si precisa che le anticipazioni effettuate in virtù della convenzione sottoscritta con l'Amministrazione comunale di Barzio per il PL Campiano pari a 140.000 € saranno impegnate dalla stessa per concorrere all'allargamento e all'adeguamento di via per Introbio, la parte rimanente della cifra da impegnare per il completamento della strada in oggetto sarà a carico dell'operatore; 2) progettazione e organizzazione degli spazi aperti d'interesse generale, previsti lungo via per Introbio, fino all'area di trasformazione per l'accesso al Plis in località Campiano; 3) progettazione del parco didattico all'interno della più ampia rivisitazione dell'intero comparto e degli appositi spazi d'accoglienza; 4) realizzazione delle opere pubbliche, richieste dalle prescrizioni, contestualmente alla trasformazione dell'ambito.
Prescrizioni derivanti dalla Vas	L'obiettivo di sostenibilità ambientale da assumersi è quello di dotare la porzione di territorio di un nuovo valore ambientale e architettonico attraverso <i>un progetto di qualità del costruito e degli spazi aperti</i> per l'inserimento di funzioni di eccellenza d'interesse collettivo. A tal fine: a) pare opportuno pervenire a una riorganizzazione più compatta dell'organismo volumetrico previsto in seno alla convenzione del Piano attuativo C6 nei confronti dei nuovi volumi concessi; b) l'intervento va limitato alle nuove funzioni ricettive e residenziali, previste nelle porzioni di territorio non interessate da limiti ambientali (nel solo spazio con caratterizzazione paesaggistica – ambientale <i>media</i>), prevedendo altresì forme di consolidamento dei suoli mediante opere di ingegneria naturalistica laddove si riscontrino processi d'instabilità legati alla morfologia del suolo; c) è richiesta la realizzazione in loco d'interventi di valorizzazione ambientale dei luoghi, funzionali all'introduzione di aree verdi a parco attrezzato d'interesse collettivo in seno al Parco locale d'interesse sovra comunale, oltre a introdurre servizi d'uso pubblico a completamento del sistema di interconnessione verde sovra locale; d) non si deve prescindere dalla progettazione e organizzazione degli spazi aperti d'interesse generale previsti lungo la via per Introbio fino all'area di trasformazione per l'accesso al Plis in località Campiano, insieme alla progettazione del parco didattico nel quadro della più ampia rivisitazione dell'intero comparto e degli appositi spazi d'accoglienza, da prevedersi preferibilmente a monte dell'area di trasformazione come fascia tampone rispetto al vigente piano di lottizzazione C6 Campiano. È necessario infine <i>incrementare la sostenibilità ambientale dell'intervento</i> mediante: i) forme di produzione, distribuzione e utilizzo dell'energia che rispettino la natura e il paesaggio montano, promuovendo nel contempo misure di risparmio energetico e d'uso razionale dell'energia, ii) la previsione e realizzazione degli allacciamenti alla rete di collettamento fognario e gas metano; iii) la previsione di tutte le azioni idonee a evitare fenomeni di percolazione e infiltrazione d'inquinanti in acque sotterranee nella fase di movimentazione delle terre (impedendo così l'inquinamento della falda). A tal fine si pone l'accento sulla necessità che i progetti di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti aderiscano appieno alle prescrizioni di cui all'art.6, commi 1 e 2 del RR 2/2006, nonché le "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile degli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi", predisposta dai Settori Territorio e Ambiente – Ecologia della Provincia di Lecco. È altresì necessario ottemperare alle disposizioni contenute nella D.G.R. 22.11.08 n -8/8745 e s.m.i. "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici, di modifica cd integrazione delle precedenti D.G.R. 31. 10.07 n° 8/5773 e D.G.R. n. 501812007". Al fine di rispettare i criteri di sostenibilità localizzativa, introdotti dalla programmazione provinciale in materia d'accessibilità ex art. 46 del Ptcp, è opportuno contemplare la fattibilità d'un servizio di trasporto pubblico locale per l'ambito in questione. Al fine di promuovere un inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di riqualificazione urbanistico-architettonica, dovrà essere adottata una particolare attenzione in merito al posizionamento delle volumetrie previste, alle altezze delle stesse mediante la produzione in fase attuativa di apposite simulazioni di incidenza visiva supportate da inserimenti tridimensionali esplicativi dei coni ottici da preservare come visuali verso il fondovalle. Da verificare in fase attuativa l'interessamento di aree agricole allo stato di fatto ai sensi della Dgr 8757/2008 e conseguente

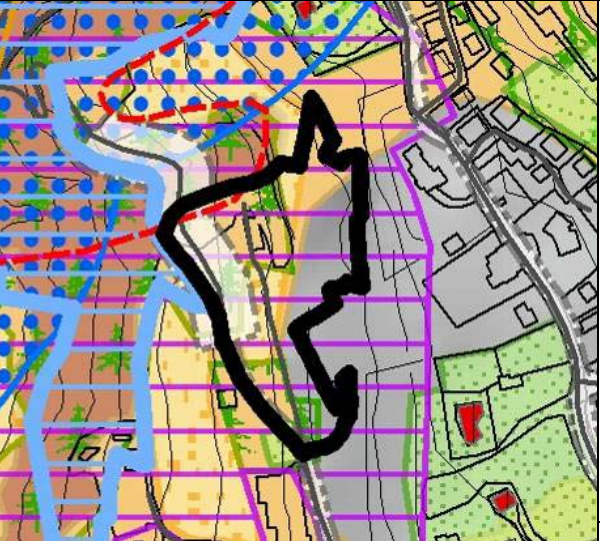
	valutazione dell'incremento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2bis Lr 12/2005 e s.m.i.
Prescrizioni derivanti dalla Vic	Da mitigare con quinte verdi alberate e compensare con ulteriori interventi di rinaturazione su elementi di primo livello della rete ecologica regionale (Cap. 5. "Un possibile abaco per la compensazione ambientale" dello Studio di incidenza)
Indirizzi per la progettazione	<i>Requisiti di carattere paesistico</i> Per un corretto inserimento paesaggistico – ambientale dei manufatti, che riduca l'impatto visivo dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione, oltre a una maggiore organicità compositiva rispetto al contesto d'inserimento, vanno assunti i seguenti indirizzi progettuali: i) la minimizzazione degli impatti antropici sul sistema paesaggistico esistente attraverso le più opportune azioni di mitigazione ambientale; ii) la contestuale realizzazione delle opere di valorizzazione richieste, individuando i loro tempi esecutivi di concerto con l'Amministrazione; iii) l'inquadramento dell'intervento nel progetto del Parco locale d'interesse sovracomunale; iv) l'utilizzo di materiali e stilemi architettonici peculiari della storia insediativa agraria della Valsassina; v) il rispetto delle prescrizioni paesaggistiche di Piano per gli ambiti connotati da classi di sensibilità paesaggistica da <i>Media</i> a <i>Elevata</i>.
Prescrizioni particolari	CLIMA ACUSTICO L'ambito ATO I ricade in cl asse di azionamento acustico II e pertanto le opere turistico - ricettive dovranno essere opportunamente valutate dal punto di vista acustico (impatto acustico), al fine di garantire il rispetto dei limiti previsti per la sopra citata classe acustica. nonché il rispetto dei limite differenziale di immissione in corrispondenza degli ambienti abitativi esistenti in previsione per il comparto. Inoltre, tali opere turistico - ricettive non dovranno essere difformi a quanto indicato alla tab. A del DPCM del 14 novembre 2007. Il miglioramento delle infrastrutture locali in previsione comporta altresì la variazione della fascia di pertinenza acustica e, quindi, dovrà essere garantito rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 142/2004 (Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo li della L. 26 ottobre 1995. n. 447), in relazione alla classificazione. (Arpa Lecco: Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012)
Misure in merito alle "modalità di smaltimento delle acque meteoriche"	Viene prescritto l'asservimento alla rete fognaria comunale con obbligo di separazione delle reti. Nello specifico: Viene fatto obbligo di dotarsi di stazioni di pompaggio per il collettamento dei reflui alla rete esistente, qualora in sede di attuazione della trasformazione non fosse ancora realizzato il progetto di collettore di valle. Nel caso di espansione edilizia su aree esterne al tessuto consolidato, dove è necessario che siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria, la rete dedicata alla raccolta delle acque bianche deve essere sempre predisposta, anche se non sempre indispensabile, per lo smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree in progetto (Arpa Lecco, Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012) Per tutte le superfici adibite a parcheggio, circoscritte e non contigue al sedime stradale, derivanti da qualsiasi tipo di insediamento, a valle del sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento, quindi, prima dello scarico al recapito finale, deve essere valutata l'installazione di un sistema di disoleazione. Il trattamento di disoleazione, che serve per intrappolare eventuali tracce di olio che possono percolare dal motore dei veicoli e imbrattare le superfici di sosta è da valutare, specificatamente, secondo la rilevanza delle superfici a parcheggio, sia pubbliche che private (Arpa Lecco, Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012). Il sistema di gestione delle acque meteoriche di dilavamento della sede stradale deve essere diverso secondo il potenziale rischio di contaminazione delle acque meteoriche determinato dal flusso di traffico che incidono sulle stesse infrastrutture. (Arpa Lecco, Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012)
Requisiti energetici	Raggiungimento della classe energetica B Cened
Prescrizioni derivanti dallo studio di incidenza	Poiché l'AT1 incide sugli spazi della rete ecologica regionale, lo studio di incidenza prescrive che "dovrà essere previsto almeno l'inserimento di una quinta verde alberata (parametro Va = verde alberato), ovvero il ripristino dei valori (seppur marginali) ambientali compromessi, prevedendo altresì indici di utilizzo dei suoli atti a minimizzare il grado di impermeabilizzazione dei suoli e la frammentazione ambientale, prevedendo modalità compatte di distribuzione dei volumi concessi, a monte, in continuità con il tessuto urbano esistente". Non dovranno essere eliminati elementi ad elevata naturalità; ove ciò non risulti possibile, viene fatto obbligo il ripristino delle essenze asportate Nel complesso l'intervento deve essere mitigato con quinte verdi alberate e compensato con ulteriori interventi di rina-

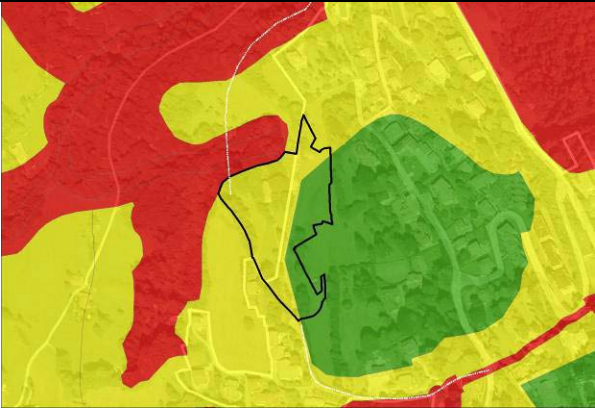
	turazione su elementi di primo livello della rete ecologica regionale (vedi abaco allegato allo studio di incidenza)
Ulteriori specifiche su azioni collaterali prescritte (da Vas)	L'allargamento e adeguamento della via per Introbio, prevista contestualmente all'attuazione del comparto di trasformazione AT01, è in aderenza alla parte superiore della valletta del torrente Val D'Orbo, ambito a elevata caratterizzazione ambientale per la presenza di significativi limiti per la difesa del suolo, per l'instabilità dei versanti e per la qualità degli assetti fisico – morfologici in essere. Pertanto vanno adottate adeguate azioni di consolidamento e mitigazione ambientale anche avvalendosi d'opere di ingegneria naturalistica. Per i progetti di nuova viabilità locale è fatto obbligo attenersi, in fase di progettazione, alle prescrizioni dettate dalla Dgr. N. 8/8837 del 30 dicembre 2008 “<i>Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale</i>”. (Arpa Lecco, Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012).
Prescrizioni e criteri derivanti da soggetti competenti in materia ambientale alla conclusione della seconda conferenza di Vas	
Provincia di Lecco	(osservazioni pervenute con documento prot. n. 2015, del 17 gennaio 2012)
Aspetti vincolanti	<i>Le nuove previsioni dovrebbero essere collocate in coerenza con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, il più possibile in adiacenza al territorio urbanizzato, al fine di definire una forma urbana quanto più compatta e integrata all'edificato esistente, e rispettosa del naturale andamento morfologico del fondovalle</i>
Aspetti di indirizzo	In relazione agli ambiti AT01 e AT02, considerata l'elevata sensibilità paesaggistica ambientale, la presenza di superfici areali boscate e dato atto dei caratteri morfologico strutturali dei versanti e delle relative pendenze, si invita a formulare un disegno unitario dell'intero ambito (PL Campiano+AT01+AT02), delimitando l'area effettivamente occupata dai nuovi insediamenti edilizi e formulando una simulazione fotografica che - seppur indicativa data la natura strategica del Documento di Piano - dia atto della vocazione delle singole aree all'interno degli ambiti di trasformazione. Tale simulazione fotografica dovrà inoltre contenere la prevista viabilità, di cui all'AT02, di connessione tra la parte terminale di via per Introbio - via Moncucco con via Arola - via San Eustacchio, evidenziando i diversi livelli di quota interessati dalla nuova infrastruttura e esplicitando l'impatto sia in termini quantitativi che in termini qualitativi, in considerazione degli impatti visivi dalla sottostante s.p. 62 in direzione Pasturo.
Arpa Lecco (Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012)	Per gli effetti del combinato disposto di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 8 della Legge quadro n. 447/95, viene prescritto, per ciò che concerne le previsioni di realizzazione di nuove strade (fino alla tipologia F – strade locali), la redazione della valutazione previsionale di impatto acustico in fase di progettazione delle opere; analogamente è fatto obbligo di produrre in fase di progettazione delle opere, ovvero durante l'iter amministrativo di concessione o autorizzazione, una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali prossimi alle strade di nuova previsione, qualora ricadano nei casi di cui alla lett. b.), c. 2 dell'art. 8 della suddetta legge, allo scopo di verificarne la compatibilità acustica con la zonizzazione acustica vigente. Il sistema di gestione delle acque meteoriche di dilavamento della sede stradale deve essere diverso secondo il potenziale rischio di contaminazione delle acque meteoriche determinato dal flusso di traffico che incidono sulle stesse infrastrutture.
Autorità d'Ambito (ATO) (osservazioni pervenute con documento prot. n. 684 del 9 gennaio 2012)	Per la progettazione delle future reti locali di approvvigionamento delle acque e di raccolta dei reflui delle zone di espansione si rammenta che ai sensi del Regolamento d'utenza del servizio idrico integrato, ed in particolare dell'art. 17 del Regolamento per il servizio di distribuzione e fornitura acqua potabile e dell'art. 22 del Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane, in fase di adozione dei piani attuativi. il Comune, anche mediante il soggetto proponente, dovrà acquisire il parere dell'Autorità d'ambito (ATO). In tale sede si procederà alla definizione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il servizio idrico integrato da convenzionare. Per tali interventi si ricorda inoltre la necessità di attenersi alle direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di acquedotto e fognatura approvate dalla Regione Lombardia in appendice alle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Tutela e Uso delle Acque (appendici F e G, approvato con Dgr n. 2244 del 29 marzo 2006), che fornisce una serie di indicazioni per le aree di ampliamento e di espansione residenziali e produttive, con la finalità di ridurre l'impatto delle nuove edificazioni sulla circolazione idrica. Infine si richiama l'attenzione verso il risparmio, riuso e riciclo, della risorsa idrica, invitando a tenere in considerazione l'art. 6 commi 1 e 2 del R.R. n. 2/2006, nonché le "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli stru-

	menti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi", predisposta dai Settori Territorio e Ambiente - Ecologia della Provincia di Lecco.
--	--

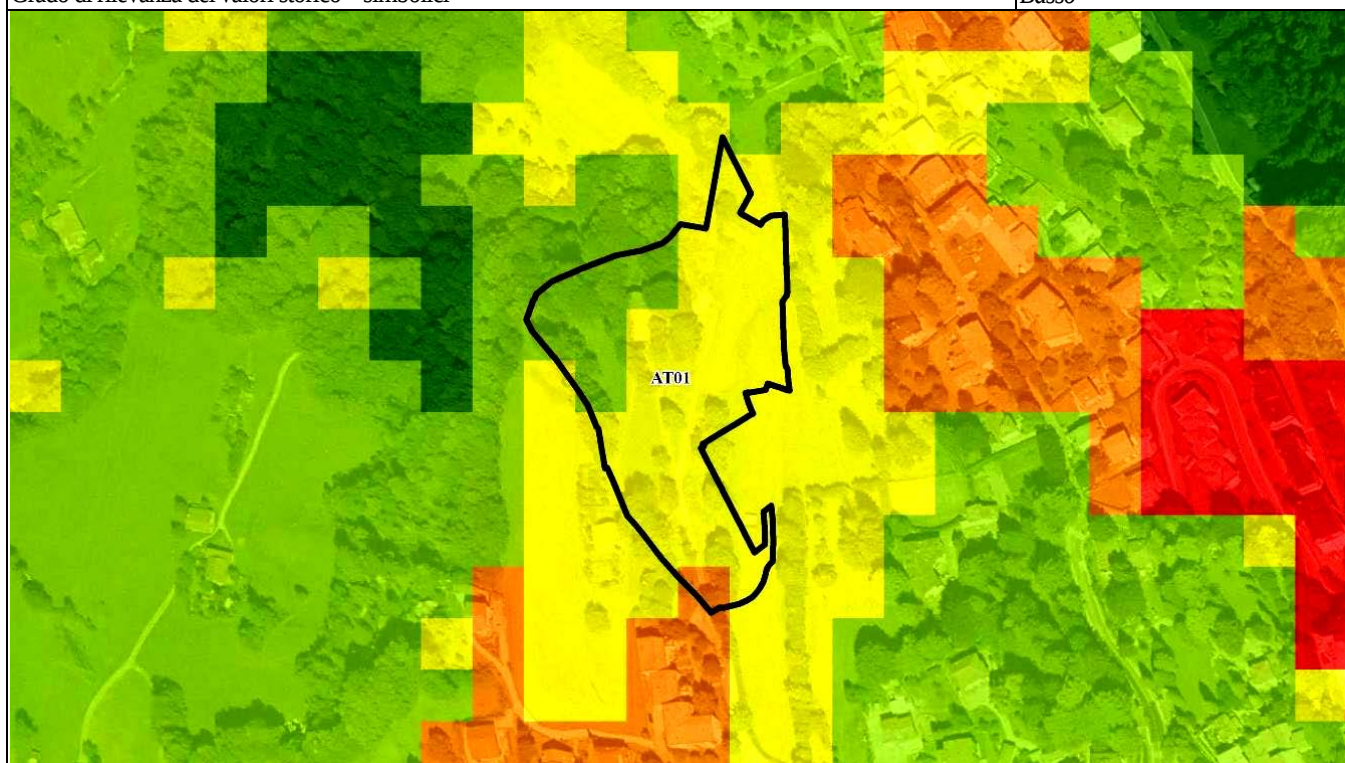
Per la verifica puntuale dei vincoli esistenti per la fase attuativa, si rimanda alla tavola 1.1.3b del Documento di Piano, e quanto di seguito riportato:
--

N. Ambito	AT01
--------------	-------------

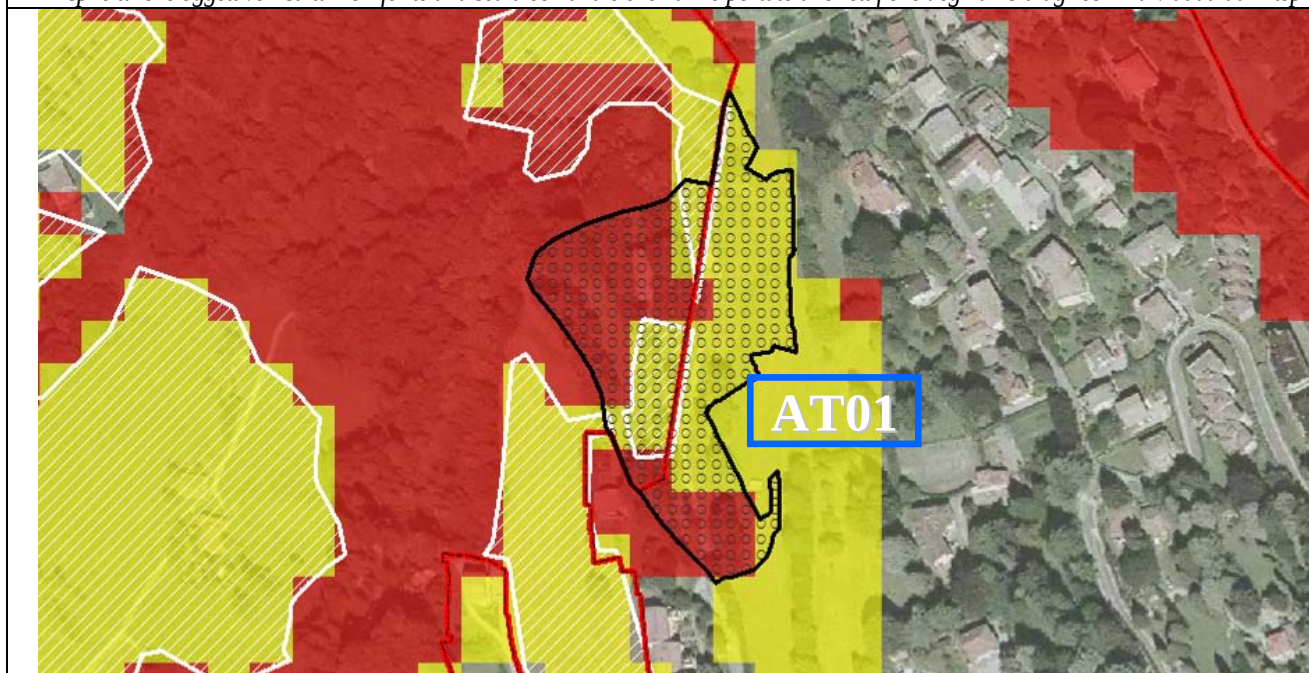
La verifica dei vincoli esistenti per la fase attuativa	
	La valutazione del grado d'incidenza dei limiti insediativi riconduce a una porzione territoriale caratterizzata: • completamente dalla rete ecologica regionale di primo livello e da un settore di ecopermeabilità della rete ecologica provinciale (ex art. 61 NdA del Ptcp); • parzialmente da una classe di fattibilità geologica 3, e marginalmente da ambiti agricoli d'interesse provinciale (ex art. 56 NdA del Ptcp) e ambiti boscati ex D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) determinando di conseguenza specifiche limitazioni insediative da rispettare. Non si riscontra l'interferenza con vincoli derivanti dalle norme di polizia idraulica e dallo studio del reticolo idrico minore
	Superficie % assoggettata a vincolo di inedificabilità da tutelare = 0%
Per la verifica dei vincoli esistenti per la fase attuativa, si rimanda alla tavola 1.1.3b del Documento di Piano.	
E' fatto obbligo pertanto: - recepire gli esiti dello studio di incidenza sugli elementi di primo livello della rete ecologica regionale - presentare l'istanza di autorizzazione alla trasformazione d'uso dei boschi, ove prevista, applicando il rapporto di compensazione previsto dalla Lr. 31/2008; - presentare l'istanza d'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, adempiendo alle prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", ex Dgr. 22 dicembre 2011, n. IX / 2727; - effettuare la verifica delle funzionalità ecologiche e la valutazione di incidenza ecologico-ambientale, ai sensi dell'art. 61 delle NdA del Ptcp della provincia di Lecco, per la tutela della rete ecologica provinciale, al fine di individuare "le più adeguate opere di mitigazione tese, in particolare, a non alterare le dinamiche dispersive della fauna e non causare un decremento della qualità ecologica esistente. - esplicitare le oggettive risultanze riferite alla scala comunale che hanno portato alla rettifica degli ambiti agricoli individuati dal Ptcp.	
Coerenza esterna: L'AT1 non interessa aree ricadenti nelle tipologie forestali sopra richiamate e non ricompresi in aree dove il Piano di indirizzo forestale adottato della Comunità montana Valsassina espressamente vieta la trasformazione d'uso, non sono previsti particolari divieti legati all'altofusto. Potranno quindi essere eventualmente autorizzate trasformazioni d'uso dei boschi d'altofusto, nel rispetto dei limiti e dei costi di compensazione forestale previsti dal Piano stesso.	
Coerenza interna: classe di azionamento acustico II (non conforme)	

La normativa geologica di Piano	
	Ai sensi del c.1, art. 7 delle norme geologiche di attuazione “La classe 3 comprende aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d’uso, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa”, per cui ai sensi dell’art.5 (c.2) “Norme geologiche di validità per l’intero territorio comunale” la progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d’uso in aree ascritte alla classe 3° di fattibilità geologica è subordinata all’acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che consentano la definizione, oltre che degli elementi di cui al comma “1”, degli eventuali interventi di difesa e misure compensative per la riduzione delle condizioni di pericolosità specifica”.
Fattibilità geologica 3	Nello specifico: i) Le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell’intervento e alla progettazione stessa (c.2); ii) In sede di acquisizione dei dati geologico-tecnici di maggior dettaglio, di supporto alla progettazione, devono essere esaminate le condizioni generali al contorno, definendo il grado di interferenza puntuale con gli elementi di pericolosità geologica presenti nell’intorno (c. 4) iii) Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12, art. 38), (c3); iv) L’autorizzazione al cambio d’uso o alla realizzazione di nuove edificazioni è pertanto subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione idrogeologica che consenta di mitigare l’eventuale il rischio relativo (c.6); v) Si dovrà inoltre provvedere alla valutazione e alla quantificazione delle misure compensative da adottare al fine di minimizzare il grado di interferenza diretta e indiretta con i dissesti presenti al contorno. Dovranno dunque essere evitate, ove possibile, le impermeabilizzazioni dei suoli, utilizzando tecnologie costruttive che garantiscano il drenaggio delle acque nel sottosuolo (ad es. mattoncini rinverditi per i parcheggi ed asfalti drenanti per le strade d’accesso alle proprietà). Inoltre, si richiede la preventiva messa in sicurezza dei siti ove venga riscontrato una condizione di rischio idrogeologico, mediante la prioritaria realizzazione di opere di difesa del suolo (Ster di Lecco, osservazione pervenuta con documento in arrivo prot. n. 286 del 13 gennaio 2012)

Classe di sensibilità paesaggistica , ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045 (rappresentazione in prevalenza)	Da Media a Elevata
Grado di rilevanza dei valori morfologico/strutturali	<i>Medio – Alta</i>
Grado d'integrità degli spazi	<i>Medio – Alta</i>
Grado di rilevanza degli assetti percettivi del paesaggio	<i>Da Medio a Basso</i>
Grado di rilevanza dei valori storico – simbolici	<i>Basso</i>



Esplicitare le oggettive risultanze riferite alla scala comunale che hanno portato alle rettifiche degli ambiti agricoli individuati dal Ptcp



Vocazionalità agricola dei suoli per l'ambito di trasformazione AT01 (in colore bianco gli ambiti agricoli provinciali)

L'AT01 è caratterizzata da:

1. una vocazionalità agricola medio-bassa con conseguente basso valore di prestazionalità agricola;

2. attualmente la porzione non è condotta ad agricolo. Una parte dell'area è utilizzata come zona di scarico di scarti agricoli, in un'altra parte riversano in stato di abbandono mezzi agricoli e per la movimentazione della terra oltre a varie attrezzature;

3. le aree non sono strategici per il mantenimento degli ambiti agricoli.



Rilievo dello stato di fatto dell'ambito AT01