

Documento di piano

Criteri d'intervento relativi agli ambiti di trasformazione urbana

N.
Ambito

AT02

Localizzazione ecografica:	Loc. Campiano – via per Introbio
Localizzazione catastale:	Foglio 913; mappali 1560, 1948, 3241 (parte)

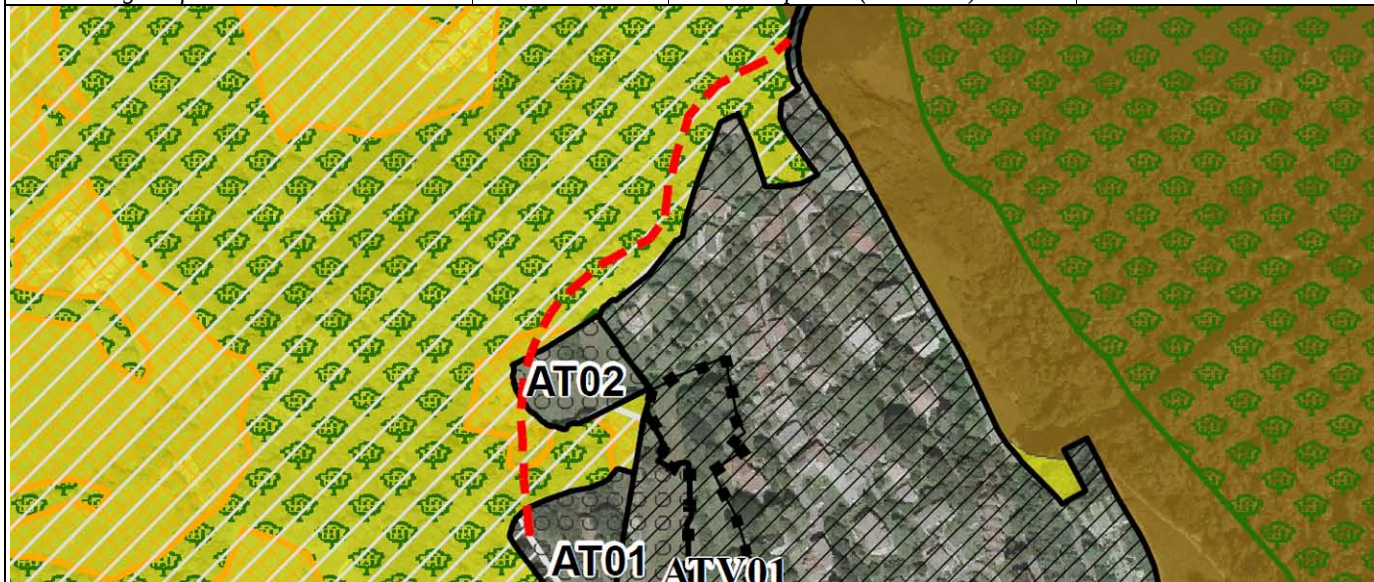
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione AT02



Descrizione

L'ambito è collocato nella porzione terminale di via per Introbio in posizione nord – ovest rispetto al centro storico di Barzio, in una posizione strategica per garantire uno sfogo viabilistico al raggiungimento dei parcheggi presenti in località la Piazza. L'area individuata è a stretto contatto con una previgente previsione urbanistica (Piano di lottizzazione di Campiano) e si configura come una sorta di completamento urbanistico.

Classificazione	Area di trasformazione – multifunzionale		
Modalità di intervento	Piano attuativo		
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (computo Gis)	4.300 mq	Destinazioni d'uso ammesse	R, S, T
Volume assegnato	6.000 mc	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

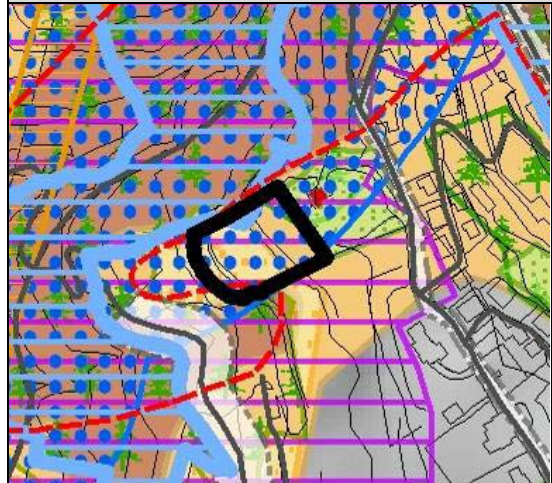
AT02

Prescrizioni	
Prestazioni collaterali da garantire	1) prevedere la progettazione e realizzazione della viabilità esterna che consenta il collegamento della parte terminale di via per Introbio – via Moncucco con via Arola – via San Eustacchio (il disegno grafico, riportato anche nella tavola 1.4.2. del Documento di Piano, costituisce una mera indicazione di massima per congiungere i punti nel tratto a monte per Via per Praterino fino alla Località La Piazza); 2) prevedere la realizzazione delle opere pubbliche, richieste dalle prescrizioni, contestualmente alla trasformazione dell’ambito.
Prescrizioni derivanti dalla Vas	Poiché il giudizio di sintesi di sostenibilità ambientale risulta POCO SOSTENIBILE, Constatata la particolare sensibilità paesaggistico – ambientale dell’ambito d’intervento, si ritiene opportuno vincolare l’intervento di trasformazione per nuovi ambiti residenziali proposto a interventi volti a massimizzare la ricaduta pubblica a compensazione degli effetti negativi generabili, vale a dire la previa realizzazione della connessione infrastrutturale che garantisca un anello viabilistico di collegamento tra il proseguimento di via per Introbio con le vie Arola e Sant’Eustacchio, per decongestionare i flussi di traffico nei momenti di massimo carico presso gli impianti di risalita collocati in località la Piazza. E’ necessario infine incrementare la sostenibilità ambientale dell’intervento 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) gli allacciamenti alla rete di collettamento fognario e gas metano; iii) la previsione altresì di tutte le azioni più idonee a evitare fenomeni di percolazione e infiltrazione d’inquinanti in acque sotterranee in fase di movimentazione delle terre (inquinamento 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 localizzativi, identificati dalla programmazione provinciale in materia d’accessibilità di cui all’art. 46, pare opportuno prevedere un servizio di trasporto pubblico locale per l’ambito in questione lungo l’infrastruttura viabilistica prevista. 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> Al fine di pervenire al corretto inserimento paesaggistico – ambientale dei manufatti, che riduca l’impatto visivo dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione e una maggiore organicità compositiva rispetto al contesto dell’inserimento previsto, devono venire assunti i seguenti indirizzi per la progettazione: i) la minimizzazione degli impatti antropici sul sistema paesaggistico esistente attraverso le più opportune azioni di mitigazione ambientale; ii) la realizzazione contestuale delle opere di valorizzazione richieste, individuando tempi d’esecuzione in concerto con l’Amministrazione; iii) l’inquadramento dell’intervento nel progetto del Parco locale d’interesse sovracomunale; iv) l’utilizzo dei materiali e delle architetture tipiche della storia insediativa agraria Valsassina; v) il rispetto delle prescrizioni paesaggistiche di Piano per gli ambiti connotati da una classe di sensibilità paesaggistica da <i>Media</i> a <i>Elevata</i>.

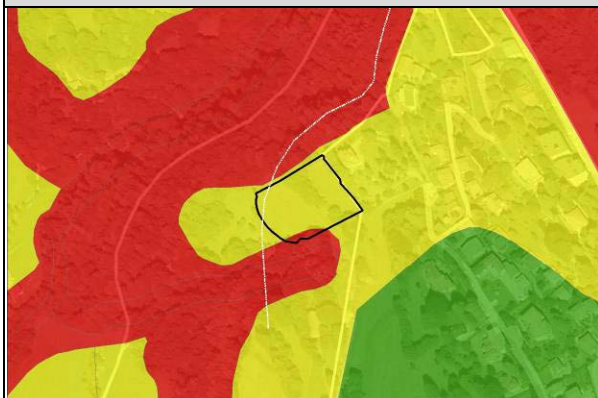
Misure in merito alle “modalità di smaltimento delle acque meteoriche”	Viene prescritto l’asservimento alla rete fognaria comunale con obbligo di separazione delle reti. Nello specifico: Viene fatto obbligo di dotarsi di stazioni di pompaggio per il collettamento dei reflui alla rete esistente, qualora 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)
Requisiti energetici	raggiungimento della classe energetica B Cened
Prescrizioni Derivanti dallo studio di incidenza	Poiché l’AT2 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 rinaturazione su elementi di primo livello della rete ecologica regionale (vedi abaco allegato allo studio di incidenza)
Ulteriori specifiche su azioni annesse (da Vas)	Si verifica che la realizzazione della viabilità esterna, che consente il collegamento della parte terminale di via per Introbio – via Moncucco con le vie Arola e San Eustacchio, prevista contestualmente all’attuazione del comparto di trasformazione AT02, interessa spazi non insediati connotati da classi di sensibilità ambientale oltre la medio – alta intensità di caratterizzazione, configurati come gli <i>spazi della conservazione e della tutela</i> dei valori di connettività ambientale e di rilevanza ecologica, anche per l’importanza paesaggistica degli assetti fisico – morfologici in essere e per la presenza delle limitazioni dettate dalla fattibilità geologica IV. Gli impatti paesaggistico – ambientali derivanti, pertanto, sono esclusivamente compensabili attraverso l’ampia ricaduta pubblica a cui l’opera deve rispondere. Devono, inoltre, venire ricercate le più opportune forme di mitigazione e compensazione ambientale per ridurre gli effetti di frammentazione ambientale e interferenza paesaggistica.
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> Si richiama comunque quanto sopra detto relativamente alla necessità di limitare quanto più possibile il consumo di suolo e di concentrare le nuove previsioni in coerenza con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, il più possibile in adiacenza al territorio urbanizzato.
Aspetti di indirizzo	In relazione ai suddetti 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	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

gennaio 2012)	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 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. 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 (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 strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi", predisposta dai Settori Territorio e Ambiente - Ecologia della Provincia di Lecco.

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

La verifica dei vincoli esistenti per la fase attuativa	
	La valutazione del grado d'incidenza dei limiti insediativi riconduce a una porzione territoriale ricadente completamente all'interno degli elementi di primo livello della rete ecologica regionale, del tutto caratterizzata da un settore di ecopermeabilità della rete ecologica provinciale (ex art. 61 NdA del Ptcp) e da una classe di fattibilità geologica "con consistenti limitazioni" (classe III) in "territori contermini ai fiumi" ex D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c), torrente Bobbia, mentre è interessata parzialmente da ambiti agricoli d'interesse provinciale (ex art. 56 NdA del Ptcp), in una condizione che determina quindi 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. L'ambito non è interessato tuttavia da prescrizioni determinati condizioni di specifica inedificabilità. Superficie % assoggettata a vincolo di inedificabilità da tutelare = 0%
E' fatto obbligo pertanto: - recepire gli esiti dello studio di incidenza sugli elementi di primo livello della rete ecologica regionale - 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 interna: classe di azionamento acustico II (conforme)	

La normativa geologica di Piano

**Fattibilità geologica 3**

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”.

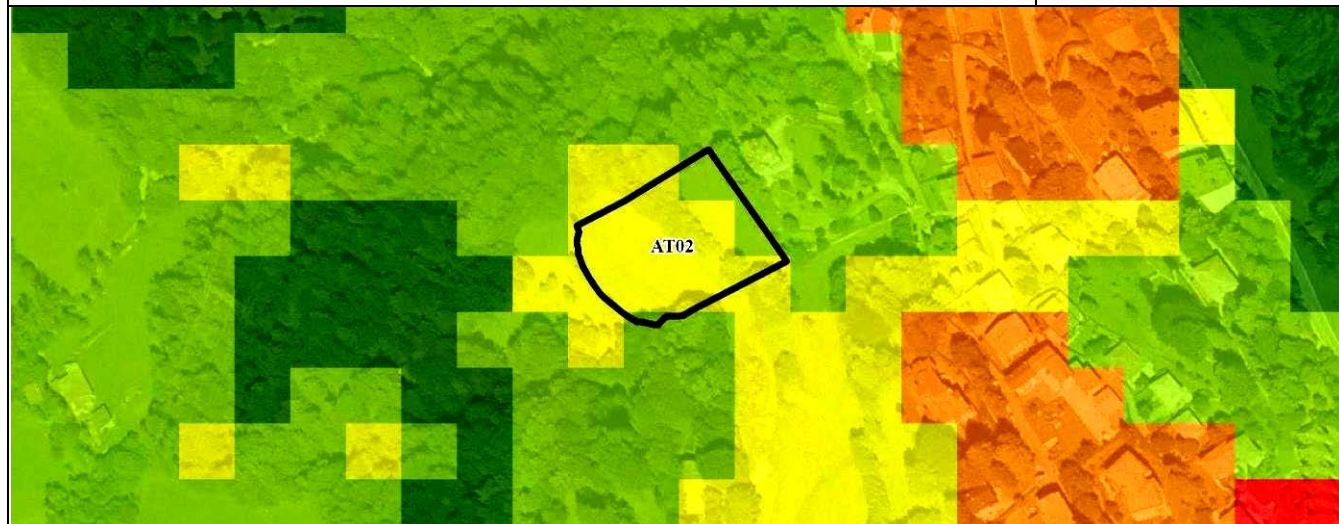
Nello specifico:

- vi) 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);
- vii) 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)
- viii) 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);
- ix) 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);
- x) 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.

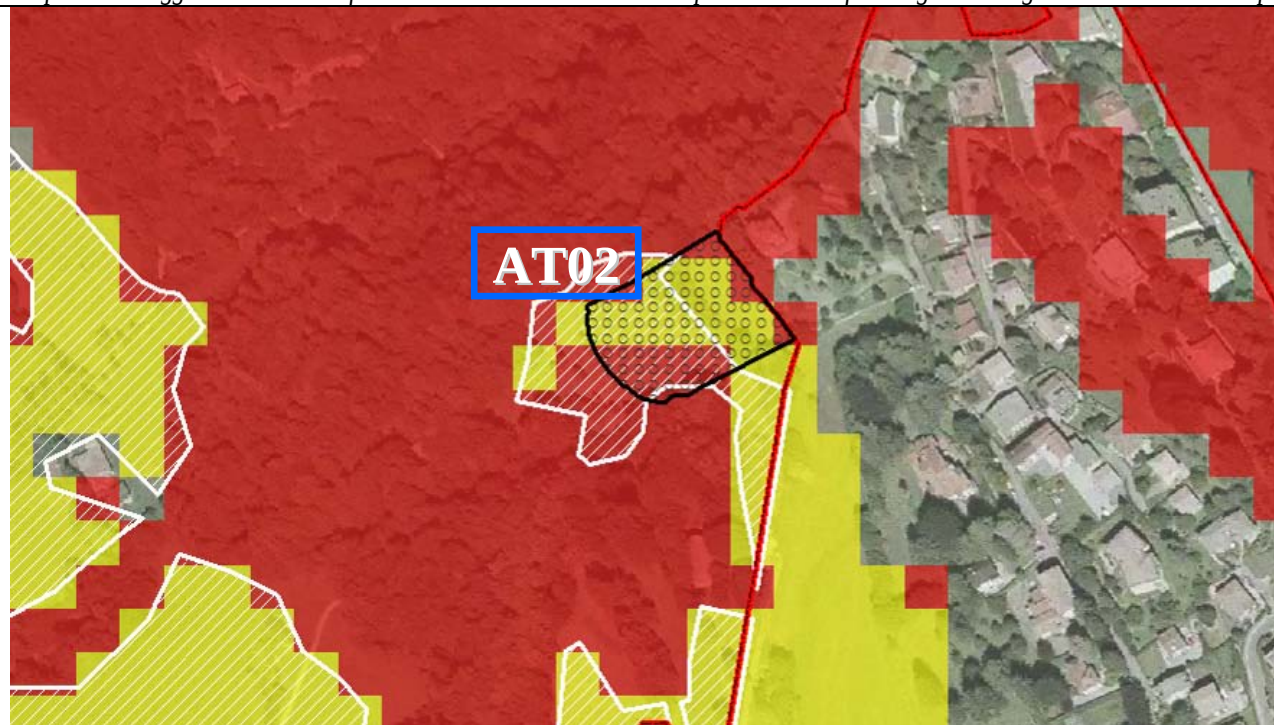
Dovranno dunque essere evitate, ove possibile, le impermeabilizzazioni dei suoli, utilizzando tecnologie costruttive che garantiscano il drenaggio delle acque nel sottosuolo (ad es. mattoncini rinverditati per i parcheggi ed asfalti drenanti per le strade d’accesso alle proprietà).

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)	Media
Grado di rilevanza dei valori morfologico/strutturali	<i>Medio – Alta</i>
Grado d’integrità degli spazi	<i>Alta</i>
Grado di rilevanza degli assetti percettivi del paesaggio	<i>Basso</i>
Grado di rilevanza dei valori storico – simbolici	<i>Basso</i>



Explicitare 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 AT02 (in colore bianco gli ambiti agricoli provinciali)

L'AT02 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;
3. le aree non sono strategici per il mantenimento degli ambiti agricoli.



Rilievo dello stato di fatto dell'ambito AT02