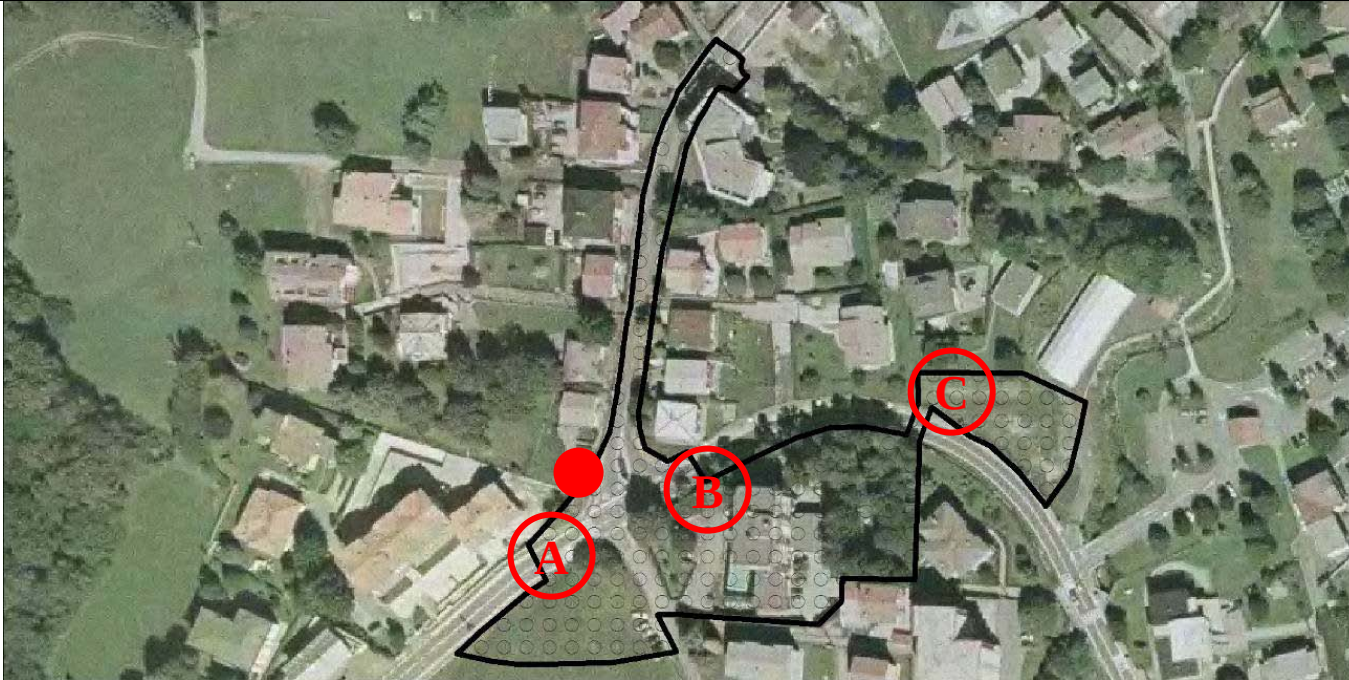


Documento di piano
Criteria d'intervento relativi agli ambiti di trasformazione urbana

N. Ambito		ATU01	
Localizzazione ecografica:	Loc. Coldogna – via Milano, via Provinciale, via privata Coldogna		
Localizzazione catastale:	Foglio 9; mappali 884 (parte), 4077 (parte), 3419 (parte), 3553 (parte), 834 (parte), 832 (parte), 477, 381, 2595, 3550 (parte), 2747, 2733, 80 (parte).		
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione ATU01			
			
Descrizione			
L'ambito è collocato all'incrocio delle vie Milano, privata Coldogna e Provinciale, a ovest rispetto al centro storico di Barzio in posizione strategica rispetto ai servizi esistenti, e si configura a pieno titolo come naturale porta del paese.			
L'area individuata è caratterizzata dalla presenza d'una struttura turistico – ricettiva presente fin dai primi anni Cinquanta.			
Classificazione	Area di trasformazione urbana – multifunzionale		
Modalità di intervento	Programma integrato d'intervento ex art. 87, Lr. 12/2005		
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (computo Gis)	9.000 mq	Destinazioni d'uso ammesse	S, T
Volume stimato (computo Gis)	8.000 mc	Destinazioni d'uso non ammesse	R, I, C, A, AS
Volume assegnato	10.000 – 15.000 mc	Rapporto di copertura	30%
Compensazione	SI	Altezza massima	10,00 m
Distanza dai confini minima	5 m	N. d'utenti previsti (100 mc/ab.)	–
Distanza dagli edifici minima	10 m		

N.
Ambito

ATU01

Prescrizioni	
Prestazioni collaterali da garantire	1) realizzare una rotonda, adeguata a gestire i flussi di traffico derivanti dalla riqualificazione dell'intero comparto e attestata tra le vie Milano e Provinciale. A tal fine il Programma integrato di intervento dovrà prevedere uno studio di microsimulazione sulla distribuzione del traffico a supporto della progettazione della rotatoria e dell'accesso all'ambito di trasformazione; 2) garantire la fruibilità e visibilità dell'intera area mediante la realizzazione d'una connessione pedonale con l'area prospiciente la tensostruttura di proprietà comunale, privilegiando l'utilizzo di materiali e soluzioni progettuali che si armonizzino col contesto dell'intervento, e tipiche della Valsassina; 3) garantire il proseguimento e l'attestamento della rotatoria in previsione ex precedente punto 1) di via privata Coldogna, sviluppando le più opportune modalità progettuali e realizzative onde preservare l'elevato valore paesaggistico della collina di Coldogna; 4) attuare la riqualificazione di via Milano; 5) offrire l'opportunità in fase attuativa, mediante la stipula d'opportuna convenzione, di concertare tra operatore e Amministrazione comunale in seno al range volumetrico individuato (10.000 – 15.000 mc) incrementi compensativi in opere pubbliche oltre a quelle previste nei precedenti punti; 6) assolvere interamente i termini delle precedenti prescrizioni onde realizzare un volume di 10.000 mc oltre il quale, non oltrepassando un tetto massimo di 15.000 mc, interviene l'applicazione del punto 5; 7) la realizzazione delle opere pubbliche, richieste dalle prescrizioni, va effettuata a cura e spese dell'operatore contestualmente alla trasformazione dell'ambito.
Prescrizioni derivanti dalla Vas	E' fatto obbligo redigere uno studio di inserimento morfologico-paesaggistico del progetto, al fine di garantire un progetto unitario e coerente con il contesto di inserimento. E' fatto obbligo: 1) Non collocare volumi edilizi sulla superficie compresa nell'area di trasformazione urbana di Coldogna (comparto A) ma, al più, i servizi accessori alla struttura turistico – ricettiva, da localizzarsi in termini opportunamente mitigati onde non interferire con la valenza paesaggistico – percettiva della rimanente parte della collina; 2) garantire all'intero comparto un progetto unitario, atto a garantire continuità territoriale e, soprattutto, permettere la fruizione pubblica degli spazi coinvolti; 3) contenere la concentrazione volumetrica, come da parametri previsti, esclusivamente nel comparto B. Occorre infine incrementare la sostenibilità ambientale dell'intervento mediante forme di produzione, distribuzione, e utilizzazione dell'energia che rispettino la natura e il paesaggio montano, promuovendo nel contempo misure di risparmio energetico e d'uso razionale dell'energia. 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". 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.
Indirizzi per la progettazione	<i>Requisiti di carattere paesistico</i> Dovranno essere previsti 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 una temporalizzazione esecutiva in concerto con l'Amministrazione; iii) un inquadramento dell'intervento nel progetto del Parco locale d'interesse sovra-comunale; iv) l'utilizzo di materiali e architetture tipiche della storia insediativa agraria della Valsassina. Vanno rispettate le prescrizioni paesaggistiche di Piano per gli ambiti connotati da una classe di sensibilità pae-

	saggistica da <i>Bassa a Media</i> .
Prescrizioni particolari	CLIMA ACUSTICO Poiché le aree individuate dall'ambito risultano adiacenti alla strada di Via Milano e di Via Provinciale, l'intervento è soggetto agli obblighi di cui all'art. 8 della L. 447/1995 (clima acustico). Le opere ricettive dovranno garantire il rispetto dei limiti stabiliti per le corrispettive classi di azionamento acustico entro cui le aree ricadono, nel rispetto del limite differenziale di immissione da garantire in corrispondenza delle abitazioni limitrofe. Inoltre le opere previste non dovranno essere difformi a quanto indicato alla tab. A del Dpcm del 14 novembre 2007. (Arpa Lecco: Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012) Viene prescritto l'asservimento alla rete fognaria comunale con obbligo di separazione delle reti
Requisiti energetici	raggiungimento della classe energetica B Cened
Prescrizioni derivanti dallo studio di incidenza	Poiché l'ATu01 incide sugli spazi della rete ecologica regionale seppur con un'incidenza "poco significativa", 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.
Ulteriori specifiche su azioni annesse (da Vas)	-
Prescrizioni 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)	Considerati i caratteri morfologico-strutturali dell'area e la relativa sensibilità paesaggistica ambientale, viene fatto obbligo in fase attuativa dell'intervento di esplicitare i servizi accessori alla struttura turistico-ricettiva previsti in prossimità della collina all'interno del comparto A, formulando altresì una simulazione fotografica circa la collocazione e l'ingombro dei volumi edilizi e dei relativi servizi. Le sistemazioni viabilistiche delle strade provinciali e i relativi accessi dovranno essere preliminarmente verificati con il Settore Viabilità e Grandi Infrastrutture della Provincia di Lecco.

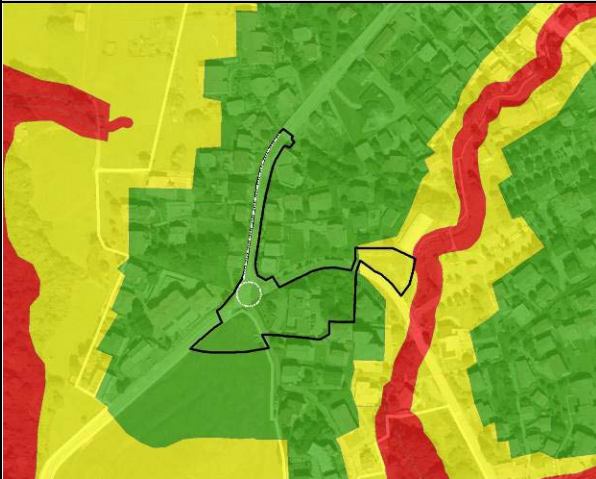
Per la verifica dei vincoli esistenti per la fase attuativa, si rimanda alla tavola 1.1.3b del Documento di Piano, e quanto di seguito riportato:

La verifica dei vincoli esistenti per la fase attuativa	
	La valutazione del grado d'incidenza dei limiti insediativi riconduce a una porzione territoriale caratterizzata per la quasi totalità da "territori contermini ai fiumi" ex D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c) (torrente Fiumetta) e marginalmente, solo per il comparto A, dalla rete ecologica regionale (elementi di primo livello) e un settore di <i>ecopermeabilità</i> della rete ecologica provinciale (ex art. 61 NdA del Ptcp). Non si riscontra l'interferenza con elementi 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."*

Coerenza interna: classi di azionamento acustico II e III (parzialmente conformi)

La normativa geologica di Piano	
	Poiché l'intervento ricade all'interno della classi di fattibilità geologica II, ai sensi dell'art.5 "Norme geologiche di validità per l'intero territorio comunale" delle norme geologiche di attuazione (c.1) "la progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso in aree ascritte alla classe 2° di fattibilità geologica è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che consentano la definizione della situazione idrogeologica puntuale, la scelta della tipologia fondazionale più appropriata e la relativa portanza, tenuto conto dei cedimenti ammissibili e delle condizioni geostatiche dei versanti. I relativi risultati saranno oggetto di specifiche relazioni geologica e geotecnica, redatte da tecnico abilitato, parte integrante degli elaborati di progetto, come prescritto dal D.M. 11 marzo 1988 e successivo D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni). Nel complesso le condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni a scopi edificatori, ai sensi dell'art. 6 delle norme geologiche di attuazione "possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senz'al'esecuzione di opere di difesa".
Fattibilità geologica 2 Fattibilità geologica 3 solo per il comparto C non interessato da previsioni di nuova insediabilità	

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

