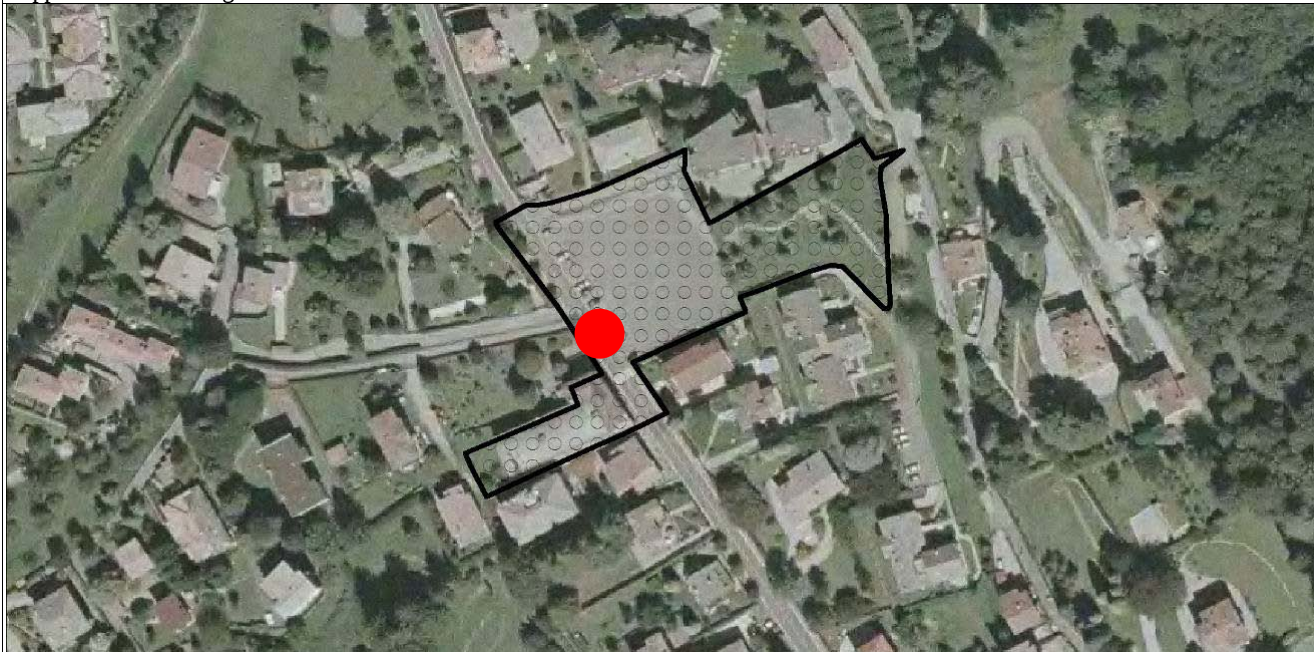
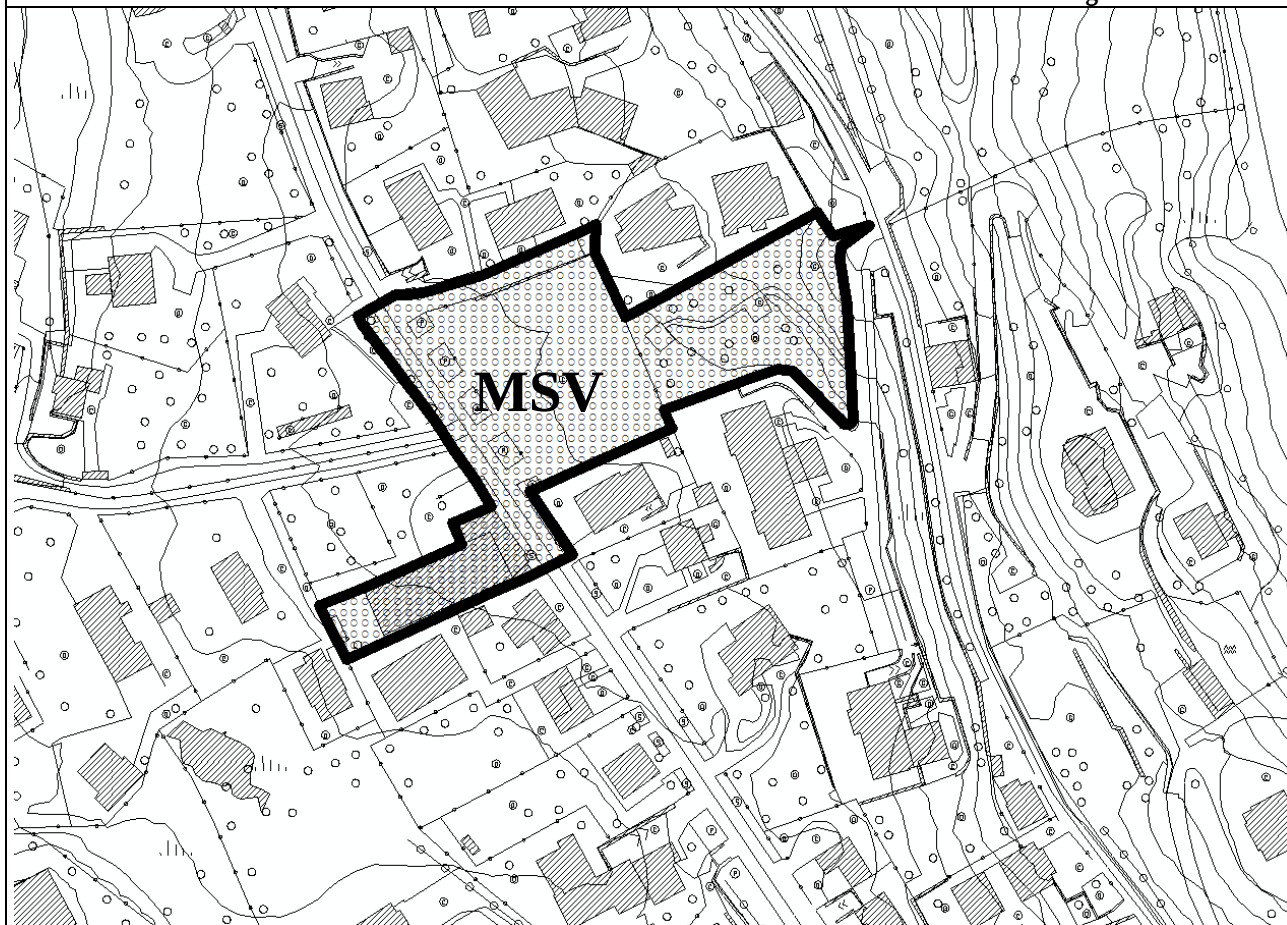


Documento di piano
Criteria d'intervento relativi agli ambiti di trasformazione urbana

N. Ambito		ATU02	
Localizzazione ecografica:	Via Roma		
Localizzazione catastale:	Foglio 920; mappali 2571; 363 (parte), 372+; x38; 2379; x67; x66; x49; x50; 3890; 3892		
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione ATU02			
			
Descrizione			
L'ambito s'attesta lungo via Roma, a sud rispetto al centro storico di Barzio e in posizione strategica nei confronti dei servizi esistenti, configurandosi a pieno titolo come naturale porta del paese. Lo spazio individuato è caratterizzato dalla presenza di un ex cinema, presente fin dai primi anni Cinquanta, e di un parcheggio da circa 100 posti.			
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)	6.300 mq	Destinazioni d'uso ammesse	S, T, C
Volume stimato (computo Gis)	3.700 mc	Destinazioni d'uso non ammesse	I, A, AS, R
Volume assegnato	Recupero volume esistente con l'aggiunta di 2.000 mc derivanti dalla cessione dei parcheggi interrati	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		

Nuova media struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. e del Titolo I del Codice del commercio della Regione Lombardia



Tipologia di vendita	Esercizio di attività di vendita non alimentare al dettaglio su aree private in sede fissa ai sensi dell'art. 8 titolo III del Codice del commercio della Regione Lombardia.
Superfici	Commerciale non alimentare al netto della muratura perimetrale di 785,00 mq.
Obiettivi e verifiche ai sensi della Dgr 13 marzo 2007 n. 8/352	- riqualificazione di parti del tessuto urbano e sinergia con le politiche di altri settori economici; - rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale dei comuni montani; - coerenza con le previsioni del Piano dei servizi, così da garantire un'adeguata disponibilità del servizio commerciale in tutto il territorio comunale; - verifica della consistenza del sistema economico commerciale nell'ambito territoriale di gravitazione; - verifica dell'accessibilità della localizzazione dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto; - accessibilità della localizzazione dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto e coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dalla Valutazione ambientale strategica; - necessità di assoggettare a pianificazione attuativa la realizzazione di medie strutture di vendita, in particolare nei comuni di minore consistenza demografica così come disposto dall'articolo 12 L.r. 12/2005.
Aspetti di coerenza con la programmazione provinciale (art. 37 delle NdA del Ptcp)	Obiettivi per l'ambito territoriale di appartenenza del Lario orientale e della Valsassina: - a.) promozione del settore commerciale nelle sue diverse componenti concorrendo alle politiche di riqualificazione urbana (attraverso il recupero del volume esistente di funzioni dismesse) e, più in generale, alle condizioni di vivibilità ed animazione dei tessuti urbani; - b.) conservazione delle risorse primarie, della qualità del paesaggio e dell'organizzazione razionale della mobilità; - c.) la previsione non compromette le esigenze di conservazione e valorizzazione del ruolo del commercio di vicinato (c.2, let.b), che nel comune di Barzio si fonda soprattutto sul settore alimentare, fornendo dunque un'importante tipologia merceologica attualmente da potenziare sul territorio.

	Rispetto alle prescrizioni di cui al c.8, si riscontra che la previsione di media struttura di vendita non oltrepassa la soglia di sovracomunalità definita per l'ambito della Valsassina al c.3, presentando una superficie di vendita inferiore ai 800 mq. Pertanto, poiché l'intervento non costituisce previsione di carattere sovracomunale, l'espressione del giudizio positivo di compatibilità del PGT con il PTCP non è condizionato alla redazione di apposite valutazioni preventive da sottoporre all'Amministrazione Provinciale e alla sottoscrizione dell'intesa di cui al 10° comma dell'art. 70 delle presenti norme. Inoltre, in coerenza con il c. 11, il potenziamento del parcheggio già esistente a servizio della struttura prevista avverrà attraverso l'utilizzo di piani interrati, dunque non esclusivamente a raso. Infine, al fine dell'accertamento del requisito richiesto dal c. 12 rispetto ai flussi di traffico, viene prescritto, in fase preliminare all'attuazione, la realizzazione di uno studio di microsimulazione sulla distribuzione del traffico a supporto della progettazione della rotatoria e dell'accesso all'ambito di trasformazione.
Criteri di localizzazione	i) buona accessibilità, attestandosi su una direttrice di accesso principale al paese, in collegamento con il comune di Cremeno ii) localizzazione in ambiti di accessibilità sostenibili identificati dalla programmazione provinciale; iii) posizione baricentrica tra i comuni di Barzio e Cremeno, al fine di ottimizzare il bacino di utenza e massimizzare la copertura di servizio potenziale iv) bassa sensibilità paesaggistica e buona idoneità localizzativa rispetto all'assenza di comprovati valori ambientali da conservare v) opportunità di recupero di volumi esistenti da funzioni dismesse, quindi senza generare ulteriore consumo di suolo vi) localizzazione all'interno del tessuto urbano consolidato a media densità insediativa vii) esistenza già di un parcheggio a servizio della struttura prevista, solo da potenziare viii) assenza sul territorio comunale della tipologia merceologica prevista.

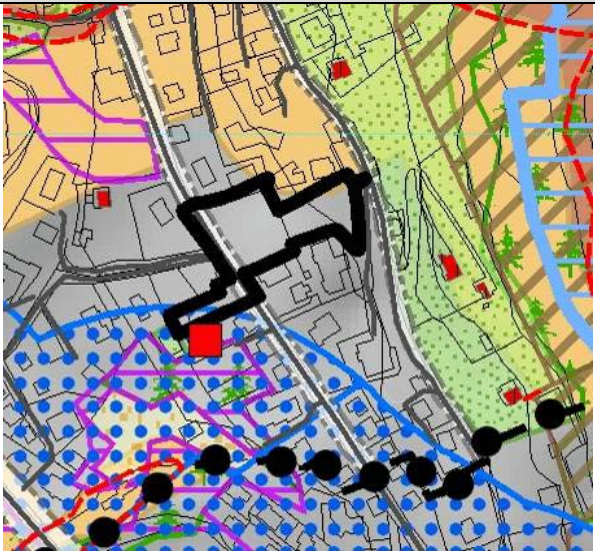
N.
Ambito

ATU02

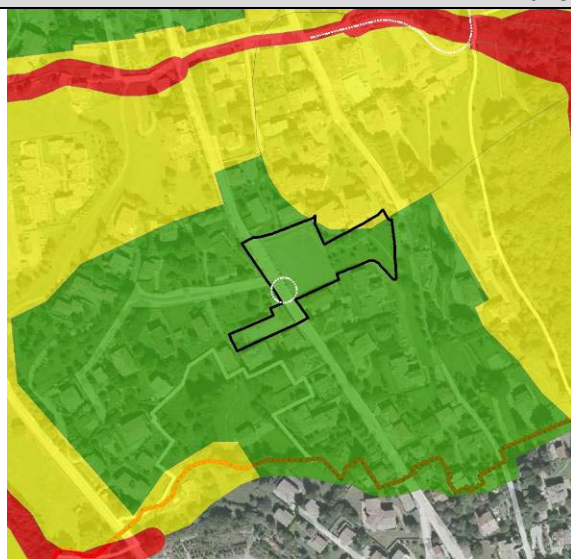
Prescrizioni	
Funzioni ammesse	1) il cambio di destinazione d'uso in commerciale no food, terziario direzionale e ricreativa pubblica dovrà essere attuato esclusivamente per la parte di immobile contraddistinto dal foglio 920, mappale 2571 subaltermi 1 (solo ed esclusivamente per la parte a terreno) e 2 (ex – cinematografo, piano terra e rialzato), con possibilità di recupero del volume esistente, da verificarsi in fase attuativa, e concedendo l'incremento volumetrico necessario a raggiungere la medesima altezza rispetto all'edificio collocato su fronte strada, comunque non superiore all'altezza massima di metri 10,00; 2) per la parte di immobile contraddistinto dal foglio 920, mappale 2571 subaltermi 3, 4 e 5, dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso in essere.
Prestazioni collaterali da garantire	1) nelle aree contraddistinte dal foglio 920, mappali x38; 2379; x67; x66; x49; x50 dovranno essere realizzati parcheggi interrati e relativa cessione gratuita degli stessi a titolo definitivo al demanio comunale ed è consentito il riutilizzo parziale della superficie a copertura del nuovo parcheggio interrato per funzioni turistico-ricettive, nella misura massima di 2.000 mc; 2) la progettazione e la realizzazione del collegamento ciclopedonale con via Luigi Corsi (con accesso su via Roma) attraverso il parcheggio e il parco pubblico; 3) la progettazione e la realizzazione della rotonda su via Roma quale nuovo accesso al paese e relativa manutenzione del verde; 4) realizzazione delle opere pubbliche, richieste dalle prescrizioni, a cura e spese dell'operatore 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 un progetto di qualità del costruito e degli spazi aperti. Per la tipologia di intervento previsto il Programma integrato di intervento dovrà 1) prevedere uno studio di microsimulazione sulla distribuzione del traffico a supporto della progettazione della rotonda e dell'accesso all'ambito di trasformazione, ovvero, nuova struttura ricettiva e area polifunzionale; 6) redigere uno studio di inserimento morfologico-paesaggistico del progetto, al fine di garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di inserimento. Occorre incrementare la sostenibilità ambientale dell'intervento mediante forme di produzione, distribuzione e utilizzo energetico 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".
Indirizzi per la progettazione	<i>Requisiti di carattere paesistico</i> a) per minimizzare l'impatto visivo del nuovo manufatto realizzabile è da ritenersi sostenibile esclusivamente la quota d'incremento volumetrico necessaria al raggiungimento della stessa altezza dell'edificio collocato su fronte strada e, comunque, non superiore all'altezza massima prevista dalla scheda d'ambito; b) 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; c) vanno rispettate le prescrizioni paesaggistiche di Piano per gli ambiti connotati da una classe di sensibilità paesaggistica <i>Bassa</i>.
Prescrizioni particolari	CLIMA ACUSTICO L'ambito ricade in parte in classe III e in parte in classe II: considerata la vicinanza di numerosi ambienti abitativi, le opere ricettive e commerciali previste nell'area dovranno garantire i limiti previsti per le classi acustiche dell'area, oltre che il limite differenziale di immissione, di cui all'art. 4 del Dpcm 14 novembre 1997 (valutazione di impatto acustico). Si evidenzia che l'area individuata è attraversata da Via Roma e pertanto è soggetta

	agli adempimenti previsti all'art. 8 della Lr. 447/1995 (clima acustico). (Arpa Lecco: Osservazioni pervenute con documento prot. n. 3797, del 11 gennaio 2012) Ai sensi del c.13, art. 37 delle NdA del Ptcp, ai fini della riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, la localizzazione dei nuovi insediamenti commerciali dovrà rispettare le disposizioni previste dalla L.R. n. 17 del 27 marzo 2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" Viene prescritto l'asservimento alla rete fognaria comunale con obbligo di separazione delle reti L'ambito, risultando collocato entro la fascia di 100 m dall'impianto di stazione radio base (Srb) Telecom, risulta soggetto alle prescrizioni ex Dpcm. 8 luglio 2003 in recepimento della L. 22 febbraio 2001, n. 36 "<i>Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</i>". A tal fine occorre fare riferimento al "parere tecnico relativo all'istanza di autorizzazione presentata da Telecom Italia S.p.A. per la modifica della stazione radio base Prot. n. 57054 del 28/12/07, rilasciato da Arpa (Prot. Arpa n. 177976/3.3.4 del 31 dicembre 2007) con esiti positivi, a seguito del quale dunque non sono state rilevate "condizioni per le quali l'impianto può provocare il superamento dei limiti e dei valori di esposizione indicati nell' Allegato B di cui agli articoli 3 e 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 – Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 00 kHz e 300 GHz. Si riscontra che gli interventi ammessi per l'ambito di trasformazione ATu02 sono coerenti rispetto ai suddetti limiti di legge. In ogni modo è prescritto l'obbligo secondo cui qualsiasi variazione delle caratteristiche dell'impianto e delle condizioni di esercizio tali da alterare in modo significativo l'esposizione nel suo intorno rispetto a quanto preventivato, ad esempio a causa dell'aumento delle potenze e/o della variazione dei parametri di antenna, sia fatta oggetto di nuovo nulla osta preventivo.
Requisiti energetici	Raggiungimento della classe energetica B Cened
Prescrizioni derivanti dallo studio di incidenza	-
Ulteriori specifiche su azioni annesse (da Vas)	-

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 parzialmente da "territori contermini ai fiumi" ex D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c). Si riscontra inoltre come l'edificio ex cinema si collochi entro la fascia di 100 m dall'impianto di stazione radio base (Srb) Telecom e, pertanto, risulta assoggettata alle prescrizioni ex Dpcm. 8 luglio 2003, in recepimento della L. 22 febbraio 2001, n. 36 ("<i>Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</i>"). Tale condizione ingenera delle limitazioni insediative da rispettare, mentre non si riscontrano prescrizioni vigenti tali da precludere l'operatività di Piano. Non si riscontra l'interferenza con vincoli derivanti dalle norme di polizia idraulica e dallo studio del reticolo idrico minore; inoltre l'ambito non è interessato da prescrizioni determinati condizioni di specifica inedificabilità..
	Superficie % assoggettata a vincolo di inedificabilità da tutelare = 0%
E' fatto obbligo pertanto: - 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;	

La normativa geologica di Piano



Fattibilità geologica 2

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".

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

