

- 8.3. I diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per la realizzazione di servizi od a compensazione la cessione di aree per la realizzazione di connessioni, di cui al comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi, possono essere realizzati negli ambiti di trasformazione o nelle aree di completamento la cui disciplina speciale preveda la relativa insediabilità, nei limiti della consistenza complessiva stabilita.

CAPO II – PREMIALITÀ

articolo 9 - Premialità

- 9.1. Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzata: alla riqualificazione urbana, ad iniziative di edilizia residenziale pubblica, alla promozione dell'edilizia bioclimatica, al risparmio energetico, al recupero delle aree obsolete o dismesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici.
- 9.2. Negli ambiti di trasformazione (ATR), previsti dal Documento di Piano e nelle aree di completamento (AC), previsti nel Piano delle Regole, può essere raggiunto l'incremento previsto per ogni intervento, solo se ricevono diritti edificatori da aree destinate a servizi di cui comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi.
- 9.3. Tale incentivazione non è cumulabile con quanto previsto dalla legge 13/2009 (c.d. Piano Casa).

TITOLO III - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI D'INTERVENTO

articolo 10 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

- 10.1. Sulla tavola DP13, sono individuati gli *ambiti di trasformazione* entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nel successivo art.14 e nell'*Allegato A - Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico* che integra le presenti disposizioni. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nel successivo art.14 e nelle *Schede* sono definiti *in linea di massima* nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 15%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.4.

articolo 11 - Disciplina degli ambiti di trasformazione.-

11.1. Obiettivi specifici e criteri prescrittivi

I piani attuativi in esecuzione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

11.2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dall'*Allegato A - Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico* che integra le presenti disposizioni. La Slp dell'eventuale edificio esistente che il piano o l'atto di programmazione individuino come da conservare è già considerata nella Slp complessiva attribuita all'ambito ed espressa in valore assoluto.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione di tutte le aree destinate alla quantità minima di servizi ex legge.

La scheda indica inoltre la dotazione di aree, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, che costituiscono lo standard di qualità individuato per ogni singolo intervento in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle *Schede* purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In luogo della cessione delle aree indicate come standard di qualità dovrà essere corrisposto, come previsto per i singoli Ambiti, un importo equivalente in opere pubbliche da realizzare, convenzionando con l'Amministrazione l'entità e la tipologia delle opere a partire da quelle indicate come prescrizioni attuative dall'*Allegato A - Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico*. Tale contributo verrà calcolato sulla base del valore medio delle aree edificabili nella zona pubblicato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, sentite le Agenzie competenti di settore.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra-ambito in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, non è possibile applicare la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi per gli edifici realizzati negli *ambiti di trasformazione*, se non previa variante del piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.

articolo 12 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

12.1. Negli ambiti soggetti a trasformazione e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro dell'ambito, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione Comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte degli interessati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione Comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

CAPO II – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

articolo 13 - ATR 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale

13.1. L'ATR 1 è localizzato al limite est del centro urbano della frazione di Brugarolo; si tratta di una previsione confermata già prevista dal PRG.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di edifici residenziali a bassa/media densità, dotati di parcheggi pubblici, verde privato e aree verdi pubbliche attrezzate secondo le indicazioni di cui all'*Allegato A - Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico*.

13.2. Ai sensi del precedente articolo 9., nell'ambito di trasformazione (ATR) può essere raggiunto un incremento massimo pari al 10% della SIp a condizione che si realizzino, anche in modo combinato, una o più di queste condizioni:

- l'incremento utilizzi i diritti edificatori di aree destinate a servizi di cui comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi;
- l'intervento si caratterizzi per una elevata efficienza e un rilevante risparmio energetico e di bioarchitettura climatica prevedendo ad esempio una classificazione energetica virtuosa (classe A), impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di legge, risparmio idrico con recupero acqua piovana. Più in generale possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008);
- l'intervento preveda la realizzazione di servizi di interesse rilevante per la collettività o infrastrutture previste nel Piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

13.3. Prescrizioni attuative:

- la cessione dell'area individuata nella scheda come standard di qualità;
- la realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico;

- la previsione di una fascia di mitigazione al comparto di elementi verdi con funzione di schermatura rispetto all'adiacente area produttiva;
- la redazione di una relazione di clima acustico in base alla normativa di riferimento: Legge n° 447 del 26/10/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico e D.P.C.M. del 14/11/1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;

articolo 14 - ATR 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale

- 14.1. L'ATR 2 è localizzato all'estremità sud-est dell'abitato di Cassina Fra Martino lungo la viabilità che lo collega al comune di Imbersago. L'intervento è finalizzato alla realizzazione, in continuità e coerenza rispetto all'esistente, di edifici residenziale a bassa/media densità, dotati di parcheggi pubblici, verde privato e un'area verde pubblica attrezzata secondo le indicazioni di cui alla scheda dell'*Allegato A - Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico*.
- 14.2. Ai sensi del precedente articolo 9., nell'ambito di trasformazione (ATR) può essere raggiunto un incremento massimo pari al 10% della SIp a condizione che si realizzino, anche in modo combinato, una o più di queste condizioni:
- l'incremento utilizzi i diritti edificatori di aree destinate a servizi di cui comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi;
 - l'intervento si caratterizzi per una elevata efficienza e un rilevante risparmio energetico e di bioarchitettura climatica prevedendo ad esempio una classificazione energetica virtuosa (classe A), impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di legge, risparmio idrico con recupero acqua piovana. Più in generale possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008);
 - l'intervento preveda la realizzazione di servizi di interesse rilevante per la collettività o infrastrutture previste nel Piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.
- 14.3. Prescrizioni attuative:
- L'utilizzo di tipologie impiantistiche e costruttive predisposte a minimizzare le problematiche relative al convogliamento delle acque meteoriche nonché alla sistemazione della fognatura esistente nel comparto attenendosi integralmente a quanto previsto all'Appendice G della D.G.R. 29.03.06 n° 8/2244 – Approvazione del programma di tutela e uso delle acque, ai sensi dell'art. 44 del d.lgs. 152/99 e dell'art. 55 comma 59 della R.L. 26/2003;
 - La previsione di una fascia di mitigazione al comparto di elementi verdi con funzione di schermatura rispetto a percorsi di fruizione paesaggistica;
 - La realizzazione di una quantità pari al 30% di SIp per la realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata;
 - La realizzazione della viabilità di connessione tra via G. Marconi e via San Marcellino;
 - La realizzazione di un parco giochi e verde attrezzato per una quota non inferiore a 300 mq. nell'area di cessione di complessivi mq. 500;

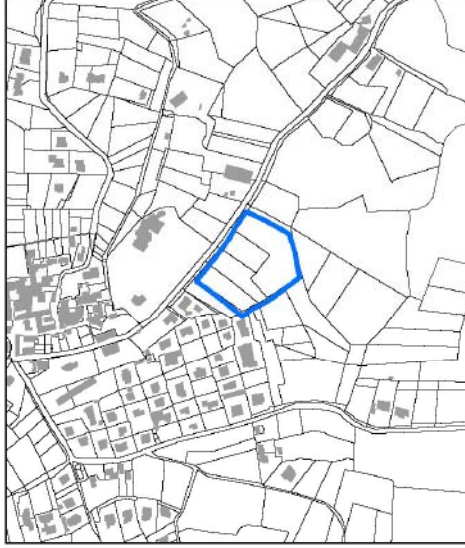
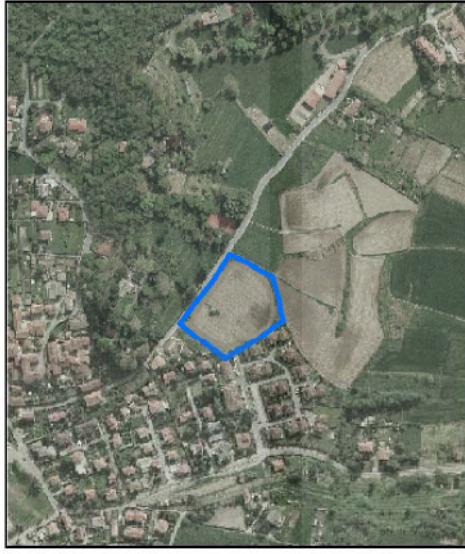
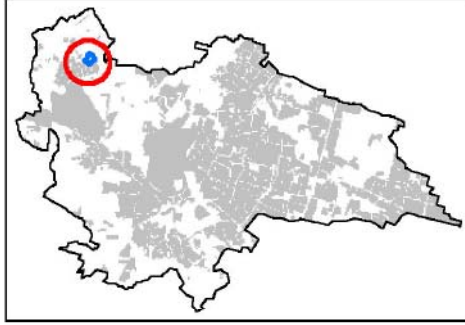
- La redazione di una relazione di clima acustico in base alla normativa di riferimento: Legge n° 447 del 26/10/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico e D.P.C.M. del 14/11/1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore.

articolo 15 - ATR 3.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione produttiva

15.1. L'ATR 3 è localizzato a ridosso dell'area produttiva che si affaccia su via Bergamo al limite est del territorio comunale. E' la riconferma di una zona di espansione a prevalente attività industriale denominata P.A. 2/3 del PRG vigente in attuazione di un polo produttivo sovra locale individuato dal PTCP. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di edifici destinati ad attività produttive ed attività di servizi direzionali dotati di spazi per parcheggi privati e pubblici. Il nuovo insediamento dovrà rispettare i parametri delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) come da riferimento D.lgs 112/1998 e riferimenti regionali (D.G.R. n°6/49509/2000) e provinciali (PTCP della Provincia di Lecco) secondo le indicazioni di cui alla scheda dell'*Allegato A - Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico*

15.2. Prescrizioni attuative:

- La redazione di una relazione di clima acustico in base alla normativa di riferimento: Legge n° 447 del 26/10/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico e D.P.C.M. del 14/11/1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
- La realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale a protezione al fine di garantire la massima compatibilità paesistico-ambientale con il contesto;
- La cessione di aree a standard funzionali pari al 10% della Slp
- il rispetto di alcuni parametri delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) come da riferimento D.lgs 112/1998 e riferimenti regionali (D.G.R. n°6/49509/2000) e provinciali (P.T.C.P. della Provincia di Lecco):
 - favorire l'accessibilità dell'area, definendo interventi di miglioramento della viabilità con lo scopo di agevolare la circolazione di merci e persone attraverso la realizzazione di un adeguato sistema stradale;
 - prevedere dotazioni di aree destinate a servizi comuni, quali impianti per l'autoproduzione di energia o siti per la raccolta, lo stoccaggio e la gestione dei rifiuti;
 - assicurare la minimizzazione delle interazioni con gli elementi di naturalità presenti, tenendo in considerazione anche un'adeguata progettazione del verde;
 - prevedere spazi di vegetazione locale nelle aree di nuova edificazione, al fine di creare barriere acustiche, migliorare il microclima e la qualità dell'aria, creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe;
 - tenere conto dei principi di bioedilizia, al fine di garantire buone performance energetiche, acustiche e di comfort interno. Inoltre un corretto orientamento degli edifici, che sfrutti al meglio l'illuminazione naturale e le caratteristiche climatiche dell'area (e quindi il riscaldamento ed il raffreddamento naturale);
 - la scelta di materiali e tecniche costruttive che garantiscano un'alta efficienza energetica (materiali a bassa conduttività termica, tecniche di distribuzione del calore efficienti quali pannelli radianti e sistemi di riscaldamento a pavimento, sistemi di illuminazione a basso consumo energetico...).



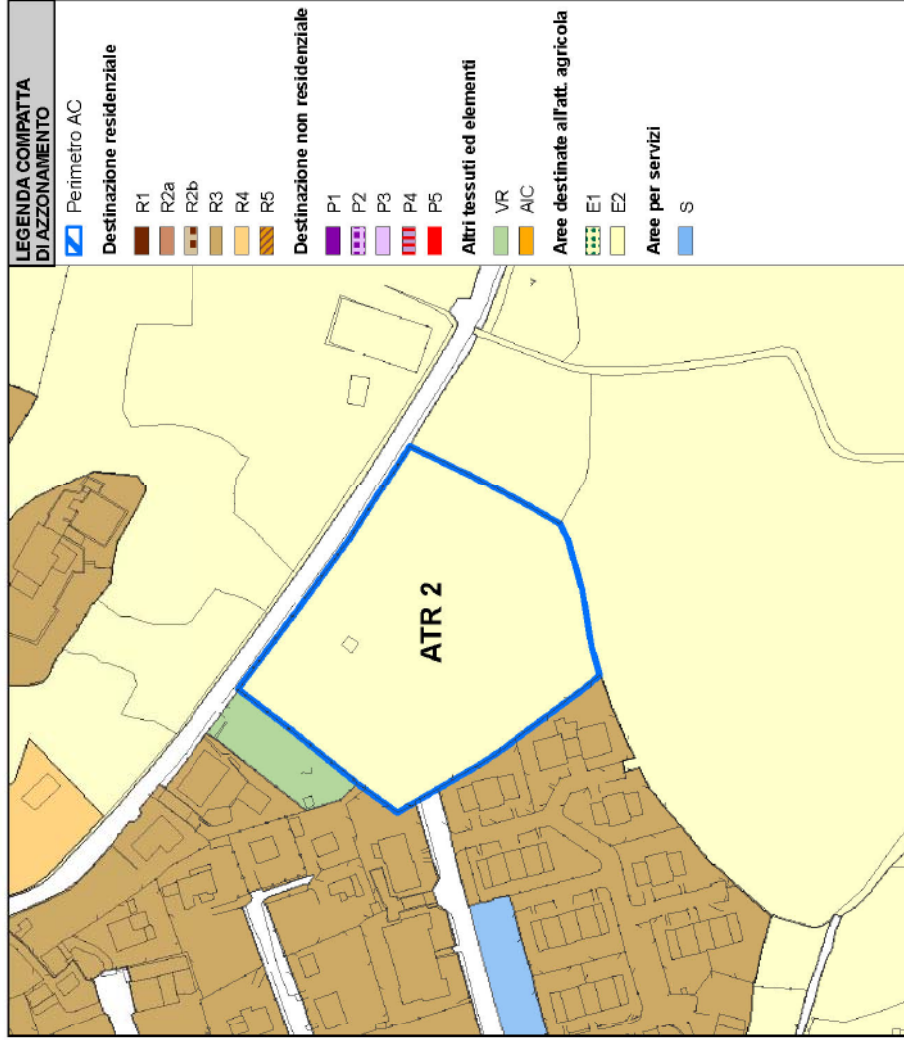
Vista da via G. Marconi

Vista da via Alessandro Volta

INQUADRAMENTO TERRITORIALE STRALCIO ORTOFOTO

STRALCIO CATASTALE

IMMAGINI DELL'ESISTENTE



ATR - Area di trasformazione

Area di intervento

- Fascia di mitigazione per opere verdi
- Viabilità di connessione
- Possibile localizzazione dello standard di comparto
- Concentrazione volumetrica
- Indicazione degli allineamenti principali per l'edificazione

Area per standard di qualità (di cui individuati da cedere mq. 500)

- Area verde, arredi e percorsi ciclopedonali
- Parcheggio

INDICE E PARAMETRI URBANISTICI		RESIDENZIALE
Funzione prevalente	ST	Superficie Territoriale
SLP	Superficie Lorda di Pavimento predet.	mq.
H max	Altezza massima	mq.
Standard di qualità		mq.
Standard di legge (18 mq x ab.)		mq.
		835

FUNZIONI AMMESSE COMPATIBILI

Si richiama quanto previsto per il tessuto denominato "R3 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da mantenere", di cui alle Disposizioni di Attuazione del PdR

La superficie territoriale riportata nella tabella è stata calcolata con lo strumento GIS sulla base dell'aerofotogrammetrico comunale.