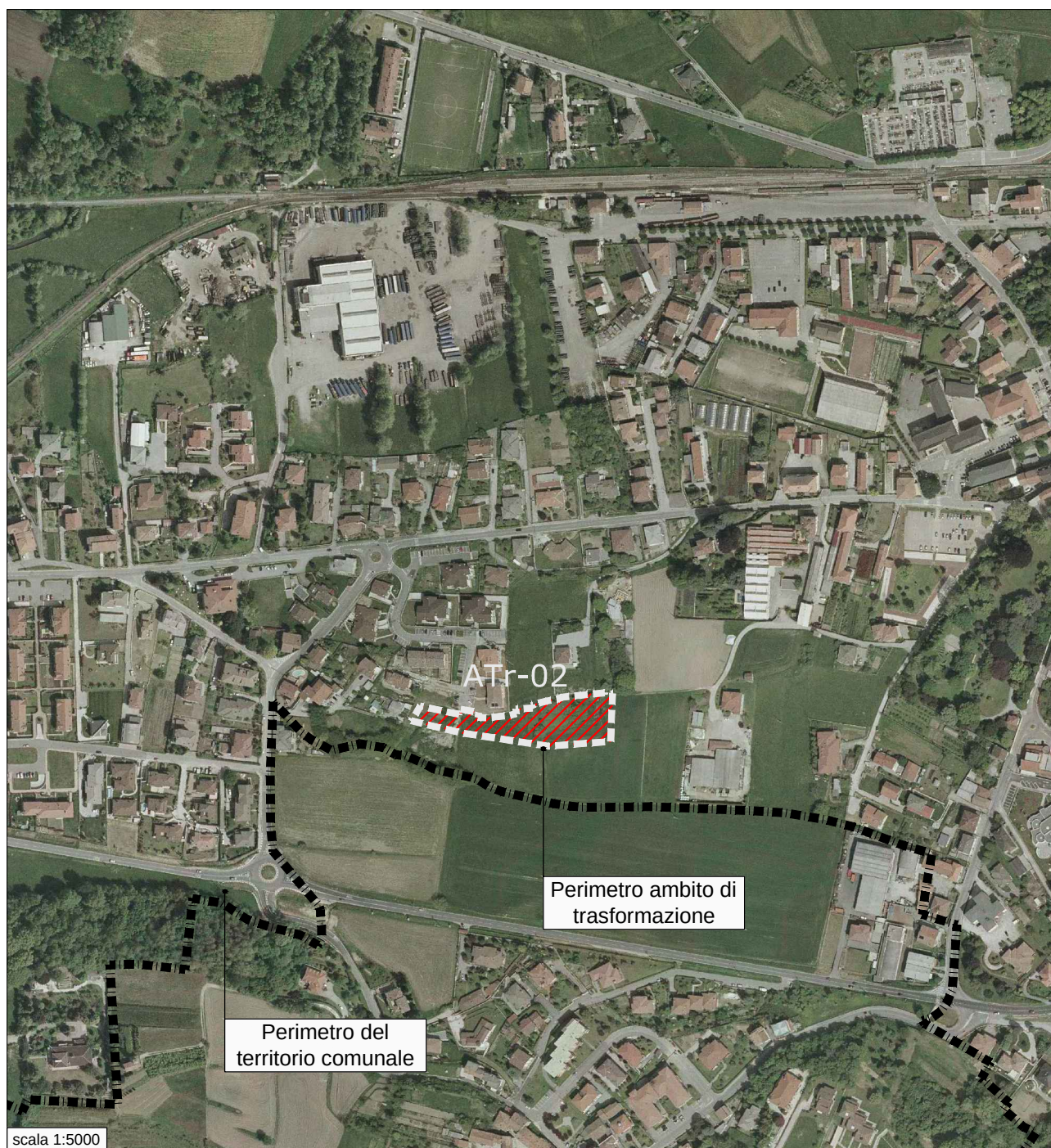


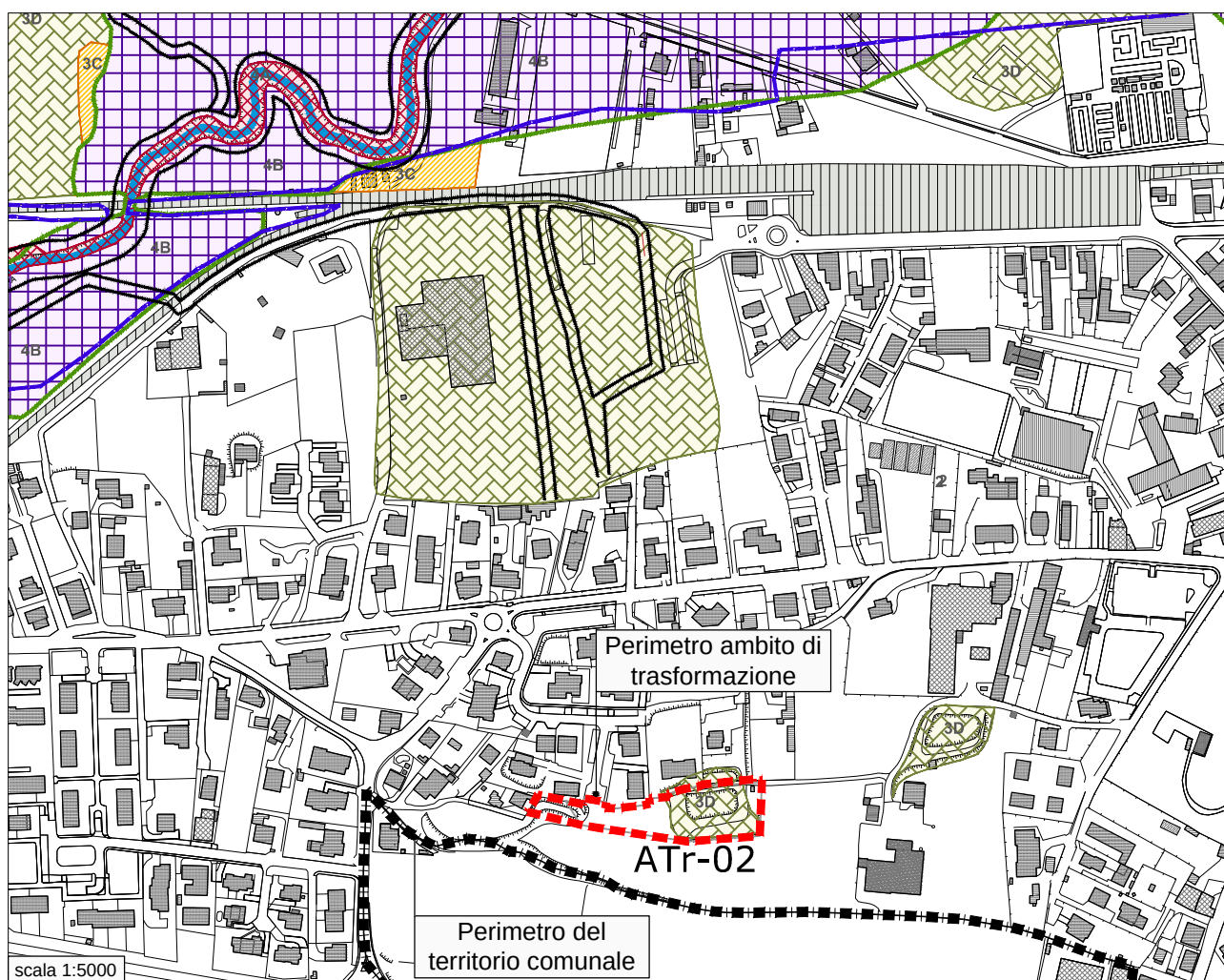
INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO ORTOFOTO:



UBICAZIONE:

L'Ambito è ubicato nella zona sud del territorio comunale, quasi a confine con il comune di Garbagnate Monastero, limitrofo ad un'area edificata a destinazione residenziale.

COMPONENTE GEOLOGICA - STRALCIO CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:



LEGENDA:



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per l'utilizzo di queste zone è quindi necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico geotecnico e/o idrogeologico, finalizzati ai singoli progetti, al fine di ricostruire un modello geologico e geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento. La progettazione di nuove infrastrutture, nuove edificazioni, compresi gli accessori che comportino scavi di qualsiasi profondità, ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di qualsiasi profondità, dovrà essere supportata da una relazione geologica e da una relazione geotecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area. e geotecniche, al fine di ricostruire un modello geologico, geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da dimensionamento e saranno infine da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque. Sono esclusi da tale obbligo derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie, posa in opera di cartelli e recinzioni, interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro- silvo - pastorale.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni, a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di studio e indagine per meglio definire le reali condizioni di pericolosità o vulnerabilità del sito, e la compatibilità dell'intervento in progetto in ogni sua fase di cantiere con le condizioni di stabilità e di sicurezza dei luoghi. Sono esclusi da tale obbligo derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie, posa in opera di cartelli e recinzioni, interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro- silvo - pastorale, purché non comportino scavi e movimenti di terra di qualunque entità. Sono ammissibili tutte le categorie di opere edilizie (categorie 1 e 2 Eurocodice 7) e tutte le categorie di opere infrastrutturali. Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la progettazione sia supportata da relazione geologica di fattibilità dell'intervento a corredo del progetto preliminare (propedeutica all'eventuale rilascio del Permesso di Costruire o all'approvazione di un Piano Attuativo) e da relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008 da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi.

Le suddette perizie e relazioni dovranno valutare dettagliatamente i seguenti aspetti:

1. tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree a essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
2. caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
3. caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito e verifiche di stabilità;
4. caratterizzazione idrologica e idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
5. possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
6. possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare e approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.

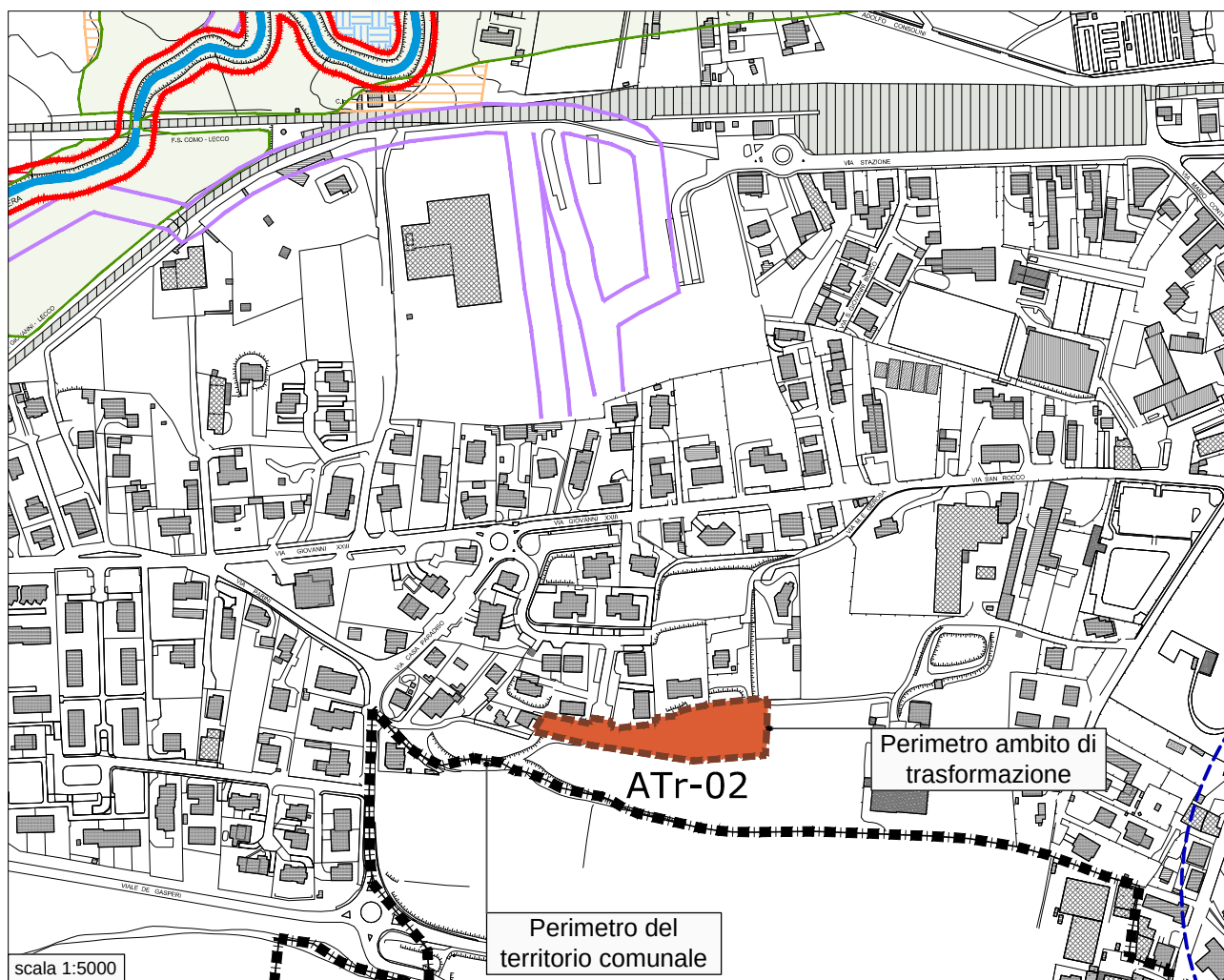


Sottoclasse 3D.

Comprende aree prevalentemente limo-argillose o di riporto con limitata capacità portante o aree di possibile ristagno. In queste aree saranno da valutarsi con attenzione le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, in relazione ai carichi delle opere e all'impatto strutturale, approfondendo la tematica della capacità portante e valutando la possibilità di trasferimento in profondità dei carichi.

acquifero superficiale, attraverso l'installazione di strumenti di misura piezometrica diretta e da dati limitrofi disponibili, al fine di valutare l'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche previsto in progetto, valutare la possibilità o meno di consentire la realizzazione di piani interrati e, nel caso affermativo, fornire indicazioni precise sui sistemi di drenaggio e impermeabilizzazione.

COMPONENTE IDRICA - STRALCIO CARTA INDIVIDUAZIONE VINCOLI:



LEGENDA:



Fasce di rispetto pozzi

Zona di tutela assoluta pozzo ad uso idropotabile (1) o di pozzo dismesso (2)



Fascia di rispetto pozzo ad uso idropotabile ($r=200$ m)



Fasce di rispetto del Reticolo Idrografico Minore

Fascia di rispetto 1 - a scopo prevalente manutentivo presente lungo i corsi d'acqua del Reticolo Idrografico Minore (da 4 a 10 metri dalle sponde del fiume)



Fascia di rispetto 2 - fascia discontinua, basata sulla pericolosità ed il rischio, riguardante le aree potenzialmente allagabili e/o esondabili secondo quanto previsto dagli studi ai sensi della L.R. 12/05



Fascia di rispetto 3 - per i tratti del Reticolo Idrografico Minore intubati (4 m di ampiezza)



Fascia di rispetto 4 - per i corsi d'acqua rientranti nel Reticolo Idrografico Minore, il cui percorso può essere modificato purché venga garantito il deflusso delle portate che li caratterizzano (4 m di ampiezza)



Fasce di rispetto del Reticolo Idrografico Principale

Fascia di tutela assoluta del Reticolo Idrografico Principale (10 m dalle sponde del fiume)

Vincoli PAI

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA (Titolo I NdA del PAI)



Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata



Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata



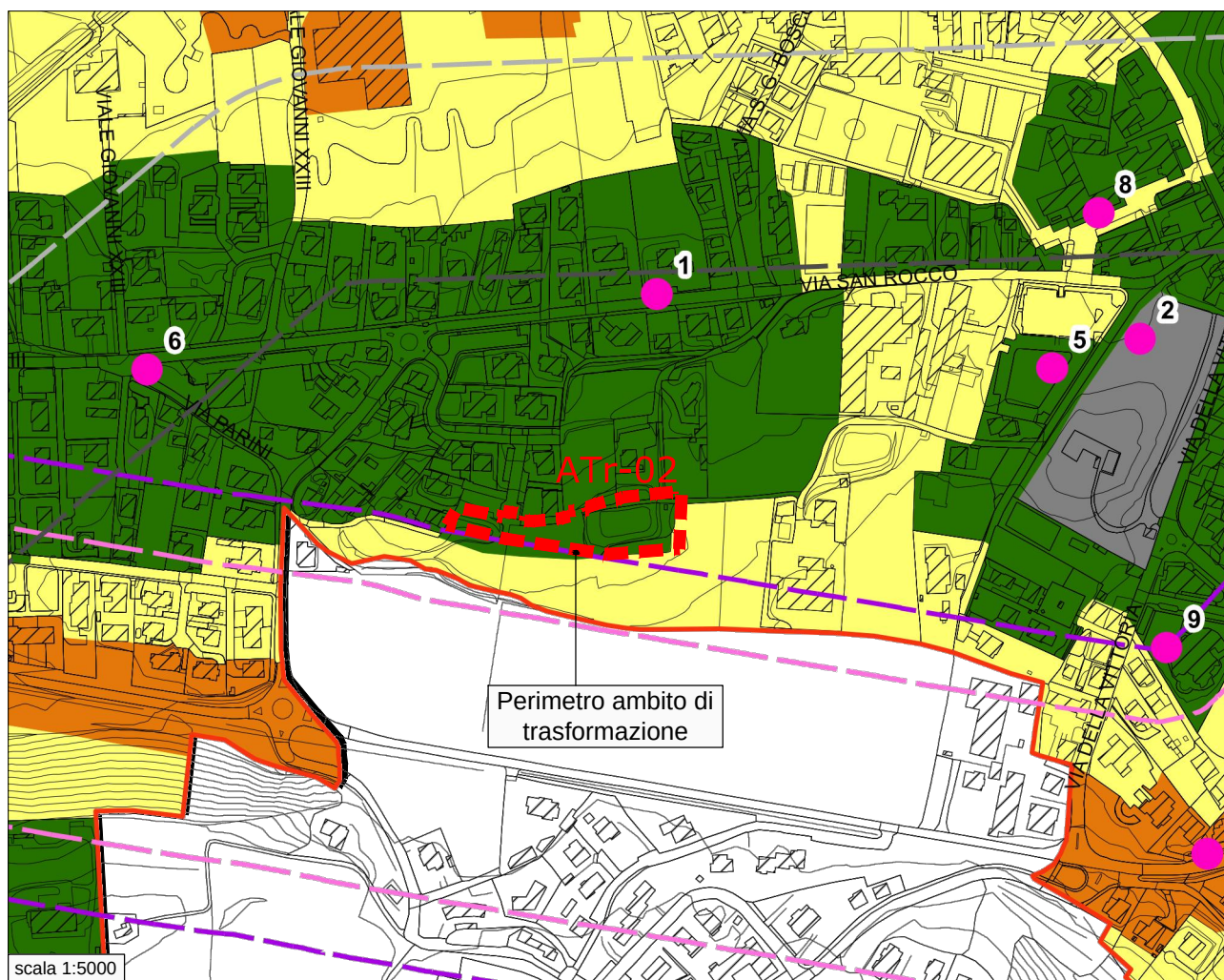
Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO (Titolo IV NdA del PAI)



ZONA I, aree potenzialmente interessate da inondazioni

COMPONENTE ACUSTICA - STRALCIO PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA:



LEGENDA

Fonometrie

- 1 fonometria sul breve periodo (30-60 minuti)
- 1 fonometria sul lungo periodo (24-48 ore)

Fasce stradali (ex D.P.R. 142/2004)

- fascia A da 100 m, strada di tipo B
- fascia B da 150 m, strada di tipo B
- fascia A da 100 m, strada di tipo Cb
- fascia B da 50 m, strada di tipo Cb

Fasce ferroviarie (ex D.P.R. 459/1998)

- fascia A da 100 m
- fascia B da 150 m

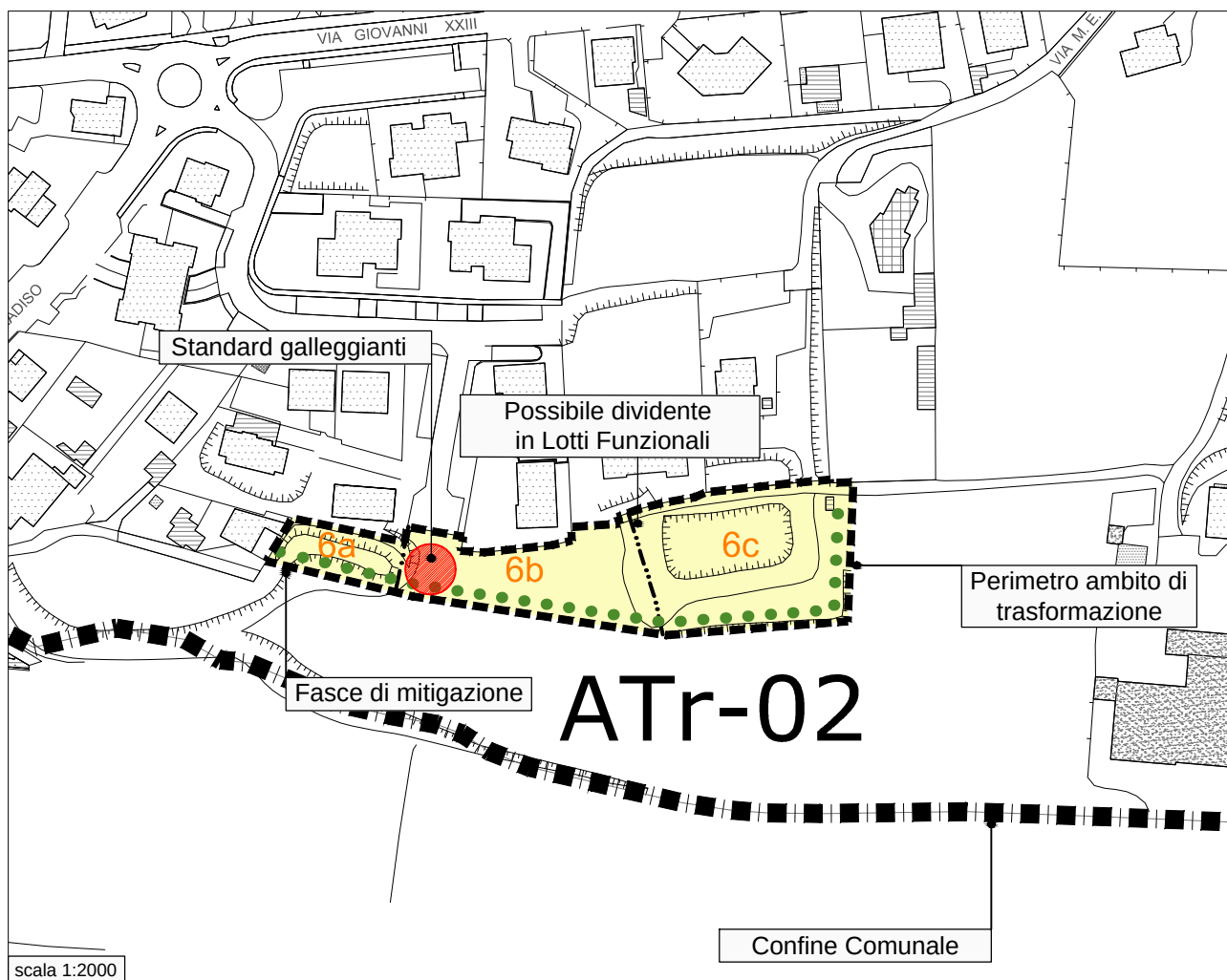
Classi

- Classe I "Aree particolarmente protette"
- Classe II "Aree prevalentemente residenziali"
- Classe III "Aree di tipo misto"
- Classe IV "Aree di intensa attività umana"
- Classe V "Aree prevalentemente industriali"
- Classe VI "Aree esclusivamente industriali"

Limiti massimi in dB(A) - D.P.C.M. 14.11.1997

CLASSE	Limiti di immissione		Limiti di emissione	
	diurno	notturno	diurno	notturno
I	50	40	45	35
II	55	45	50	40
III	60	50	55	45
IV	65	55	60	50
V	70	60	65	55
VI	70	70	65	65

STRALCIO TAVOLA AT 1 DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.



REGIME VINCOLISTICO:

- Vincoli a Ambientali e Urbanistici:
Non sono presenti vincoli di carattere paesistico-ambientale, nè urbanistico.
- Classe di Azzonamento Acustico:
Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

Si rimanda alle Schede di dettaglio allegate per quanto attiene ad una più puntuale individuazione dei vincoli di natura idrogeologica.

DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

Trattasi di ambito ubicato a Sud del territorio comunale, con accesso dalla Via Casa Paradiso.

Il comparto interessa un'area, oggi a prato, a margine di un ambito edificato circostante con la presenza di una edificazione di residenziale a bassa densità.

La previsione di piano individua la suddetta area come ambito di Trasformazione a completamento della zona residenziale.

MODALITA' OPERATIVE DI ATTUAZIONE		
MODALITA' DI INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO
Piano Attuativo per Nuova costruzione		Residenziale e attività compatibili.
INDICI URBANISTICI		
DI SUPERFICIE	Sc max	
	Rc max	Sup ATR x 0,30 mq/mq = mq 4.105 x 30%= 1.231,50 mq
	Slp	
DI VOLUME	V max	Sup ATR x 0,50 mc/mq = 2.052,50 mc
DI ALTEZZA	H max	6,00 mt
DI DISTANZA	Ds min	10 mt
	Dp min	5,00 mt
	Df min	minimo 10,00 mt o in aderenza in presenza di convenzione confinaria
	DI min	

AREE DI USO PUBBLICO:

Eventuale cessione di aree per parcheggi sarà da definirsi nell'ambito della pianificazione attuativa, come pure la monetizzazione dei restanti standard eventualmente dovuti nella misura di 18mq/150 mc di nuovo volume residenziale e di 1mq ogni mq di superficie ad uso terziario o commerciale. Deve comunque essere garantita la dotazione minima dovuta per legge in base alle funzioni insediate per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, individuata con il simbolo degli standard "galleggianti" nella scheda grafica che precede. Si fa rimando inoltre a quanto previsto dal Piano delle Regole in merito all'obbligo del reperimento di posti auto.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

L'ambito di Trasformazione può essere diviso in tre Lotti funzionali, da realizzare anche con diversa tempistica. Tuttavia in tal caso dovranno comunque essere garantite le aree in cessione e realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie, previa la presentazione di un progetto esecutivo unitario sottoscritto da tutti gli operatori interessati.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti ed alla capacità di ricezione degli impianti di depurazione.

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani deve essere posta particolare attenzione alla funzione ecologica degli stessi sia in relazione al loro ruolo connettivo tra ambiti urbani e agrosistemi circostanti, sia in quanto elementi di riqualificazione naturalistica.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale ed energetica si dovranno avere come riferimento le specifiche richieste prestazionali contenute all'interno delle "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti di Governo del Territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006).

PEREQUAZIONE AMBIENTALE

Considerato il contesto, la cui destinazione risulta unicamente residenziale, si richiede particolare attenzione per l'inserimento architettonico e una equilibrata collocazione di aree verdi con piantumazione di essenze arboree di mitigazione verso l'area a destinazione agricola posta a Sud.

PEREQUAZIONE COMPENSATIVA ED ECONOMICA

Si prevede una perequazione compensativa, per condividere i benefici derivanti dalla trasformazione con la collettività, pari alla differenza del valore dell'IMU per le aree edificabili con destinazione "zona residenziale di completamento con indice 1 mc/mq", pari a € 85,73 al mq, ed il valore delle aree agricole pari a € 15,00 al mq. Da tale differenza deriva un valore di € 70,73 al mc quale compensazione economica da applicarsi alla volumetria consentita.

La perequazione economica derivante è pari a $mc \ 2.052,50 \times € \ 70,73/mc = € \ 145.173,33$.

Tali importi verranno corrisposti dall'operatore al comune al momento della sottoscrizione della Convenzione; in alternativa detta compensazione potrà essere esercitata anche mediante la realizzazione diretta di opere di importo equivalente come disposto dall'Amministrazione comunale in sede di Attuazione dell'Ambito di Trasformazione.