

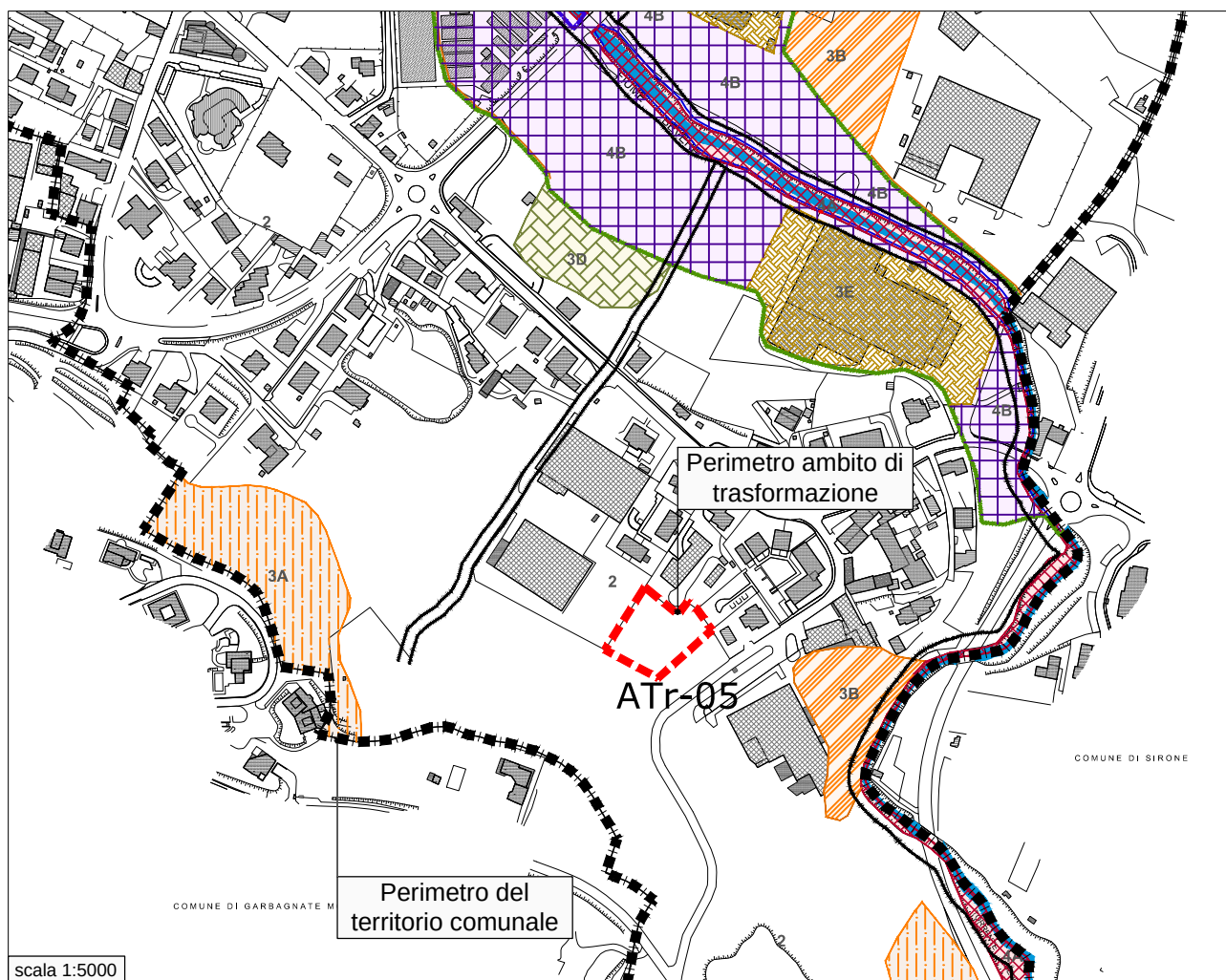
## INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO ORTOFOTO:



## UBICAZIONE:

L'Ambito è ubicato nella zona a sud-est del territorio comunale, e risulta inserito all'interno di un comparto già completamente edificato a prevalente destinazione residenziale.

## COMPONENTE GEOLOGICA - STRALCIO CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:



### LEGENDA:

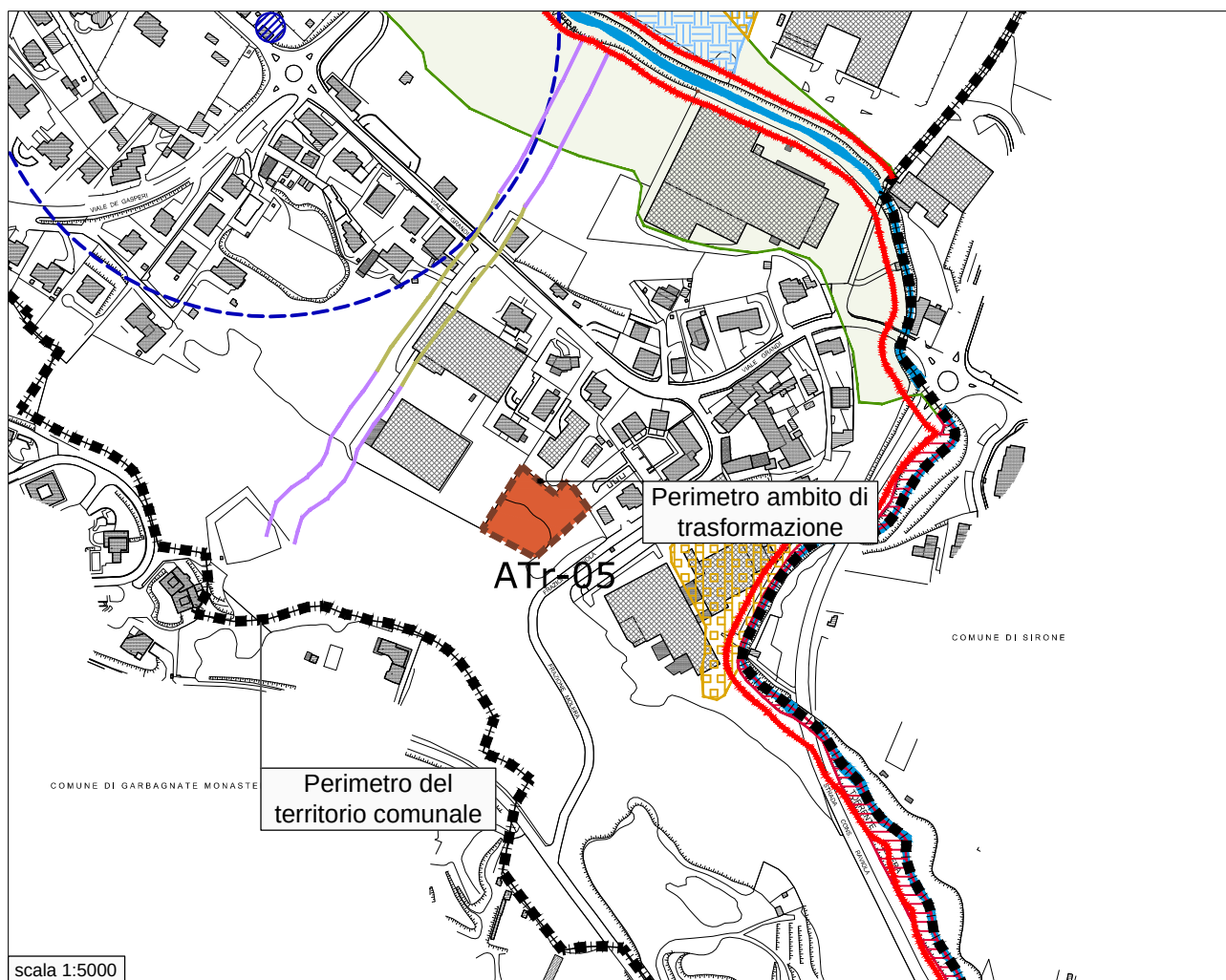


#### CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

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.

## 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



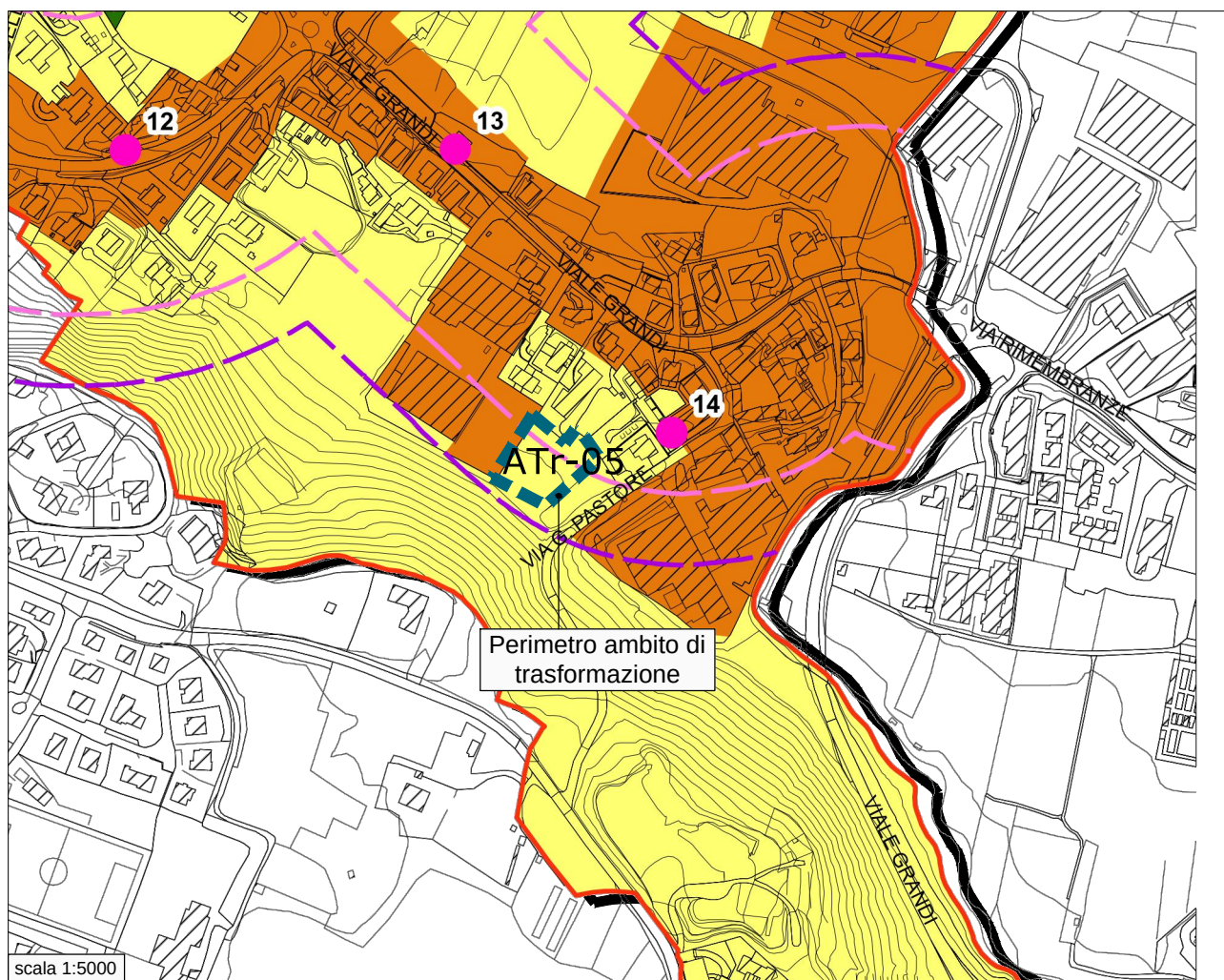
**Em**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

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

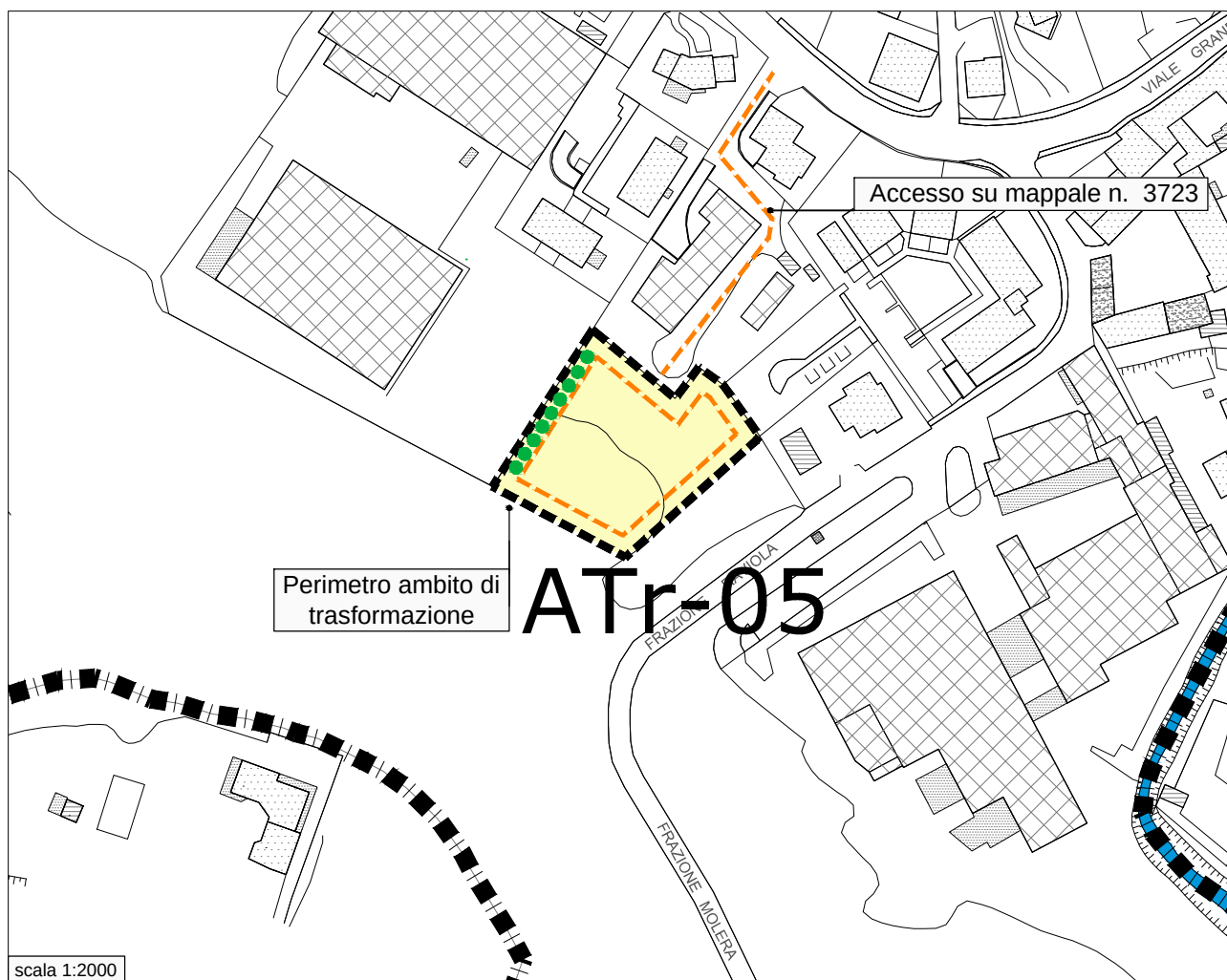
### Classi

- 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:  
L'ambito si trova:  
per una porzione in area vincolata come "Bene Paesaggistico" ai sensi dell'art. 142, lett. c (fiumi e corsi d'acqua) del D. Legsl. 42/2004;  
per una porzione in area vincolata come "Bene Paesaggistico" ai sensi dell'art. 142, lett. g (foreste e boschi) del D. Legsl. 42/2004;
- Classe di Azzonamento Acustico:  
Classe III - Aree di tipo Misto;

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 in località Raviola.

Il comparto interessa un'area, oggi a prato, inclusa in un ambito edificato circostante a destinazione prevalentemente residenziale. Sul lato sud confina invece con un'area rurale.

Dato atto dello stato dei luoghi e delle analisi svolte, si rileva che l'area non riveste particolare importanza per la rete ecologica. La previsione di piano individua pertanto 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 (commerciale e terziario).      |
| INDICI URBANISTICI                    |        |                                                                     |
| DI SUPERFICIE                         | Sc max | Sup ATR x 0,30 mq = 2.454,37 x 0,30 = 736,20 mq                     |
|                                       | Rc max |                                                                     |
|                                       | Slp    |                                                                     |
| DI VOLUME                             | V max  | 2.000,00 mc                                                         |
| DI ALTEZZA                            | H max  | 8,00 mt                                                             |
| DI DISTANZA                           | Ds min | 5,00 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 1 mq 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. 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'accesso al comparto dovrà avvenire tramite l'area limitrofa con sbocco su Viale Grandi e che è identificata dal mappale n. 3723. In sede di approvazione di planivolumetrico dovrà essere prodotto un atto di vincolo/asservimento a favore dell'Ambito di Trasformazione che garantisca l'accesso tramite l'area a confine.

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, in cui l'edificato a nord del comparto ha prevalentemente una tipologia edilizia a media densità con aree a verde privato, si richiede una particolare attenzione per l'inserimento architettonico con una equilibrata collocazione di aree verdi e piantumazione di essenze arboree di mitigazione, in particolare verso l'area edificata a destinazione produttiva.

#### **PEREQUAZIONE COMPENSATIVA ED ECONOMICA - STANDARD**

Si prevede una perequazione compensativa, 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 mq quale compensazione economica da applicarsi alla volumetria consentita.

La perequazione economica derivante pertanto è pari a  $mc\ 2.000,00 \times €\ 70,73/mc = €\ 141.460,00$ .

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.