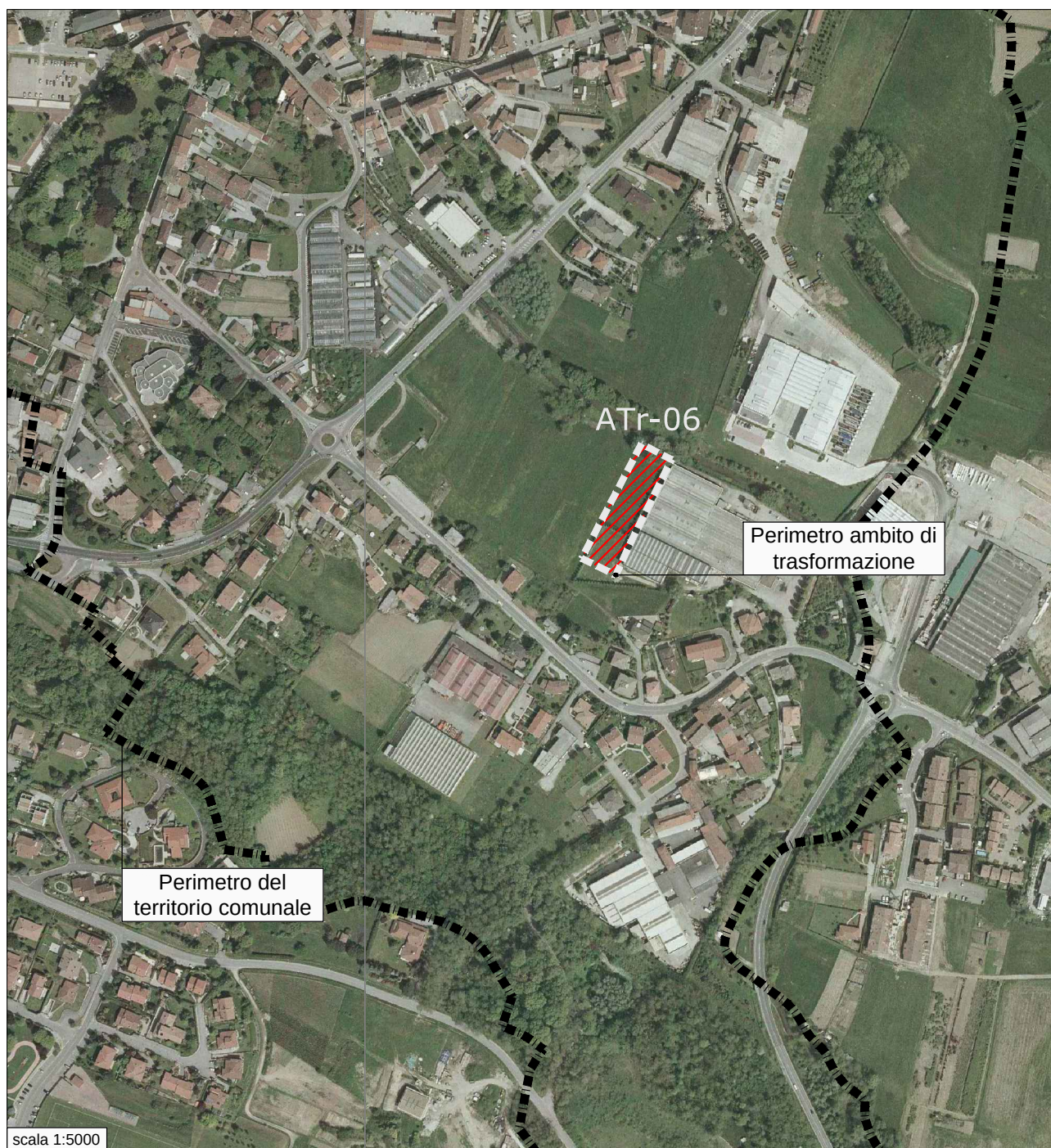


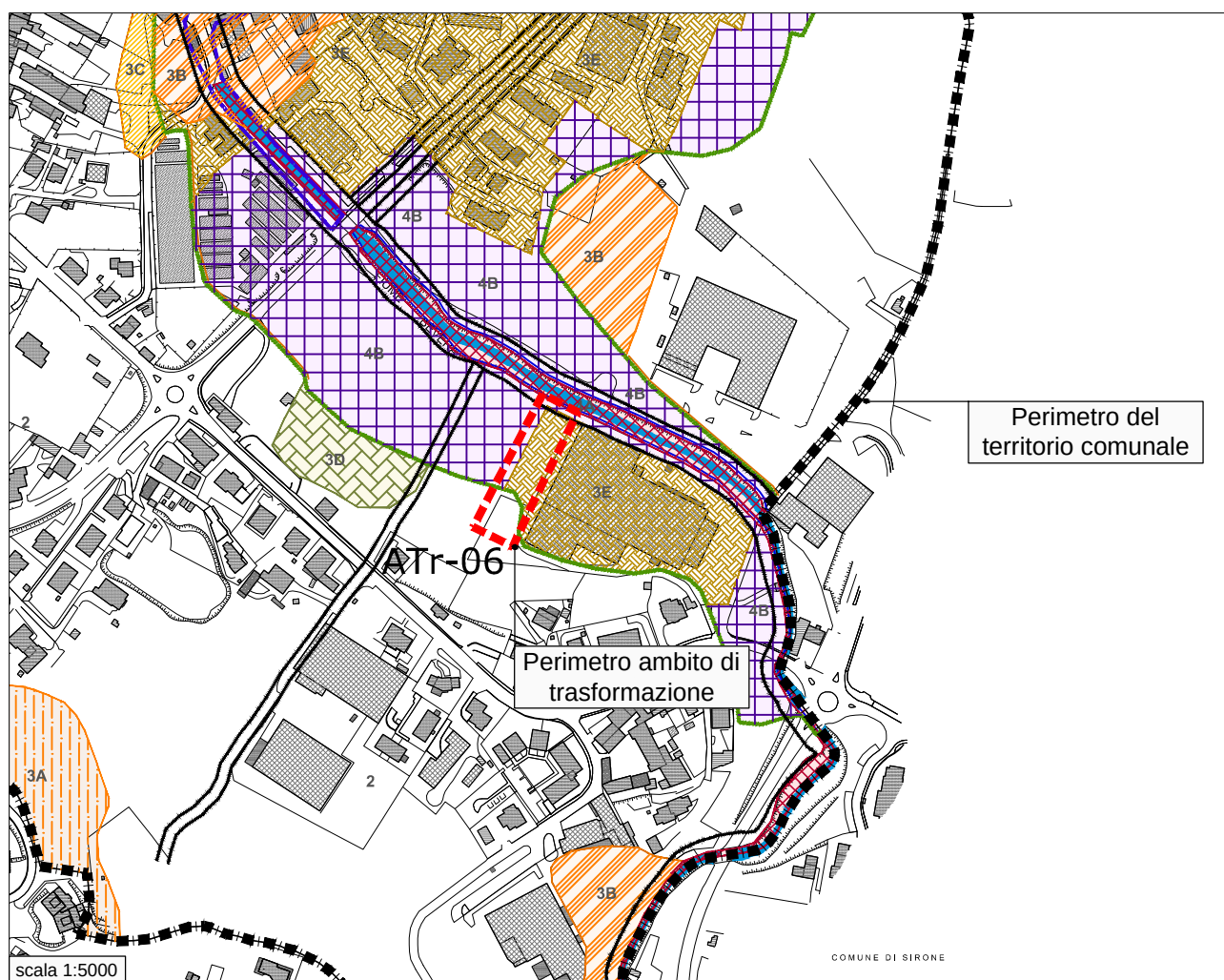
INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO ORTOFOTO:



UBICAZIONE:

L'Ambito è ubicato nella zona sud-est del territorio comunale, quasi a confine con il comune di Sirone ed in aderenza ad un'area occupata da un fabbricato produttivo.

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 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R. 12/05 e S.E.I. senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile e inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, dovranno in ogni caso essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. La perimetrazione della pericolosità e rischio, in queste zone, è imprescindibile dalla conclusione di studi di dettaglio condotti secondo le procedure di cui alla normativa regionale e nazionale e sottoposti a parere vincolante degli Enti preposti, nonché dall'eventuale realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da prevedere. L'eventuale cambio di fattibilità derivante dalle conclusioni di tali studi, sarà da attuarsi con apposita variante urbanistica in conformità alla normativa vigente.

Sono inoltre consentite le opere di sistemazione idraulico-forestale.

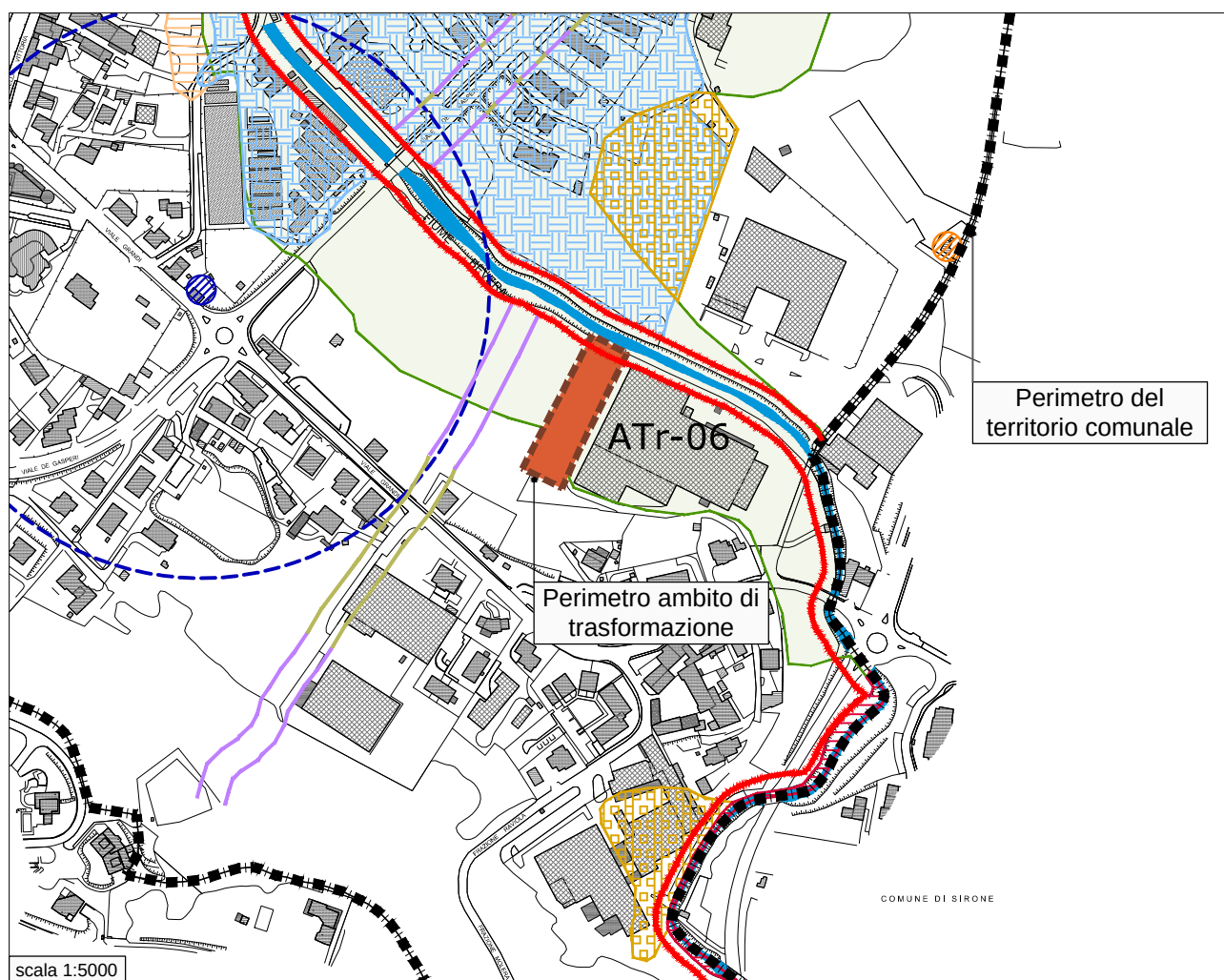


Sottoclasse 4B

Comprende aree incluse nella perimetrazione PAI delle zone a rischio idrogeologico molto elevato per esondazione - ZONA I - ESTERNE al centro edificato.

Per queste aree si applica quanto prescritto per la classe 4 con norma di cui all'art. 51, comma 3 delle N.d.A. del PAI.

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



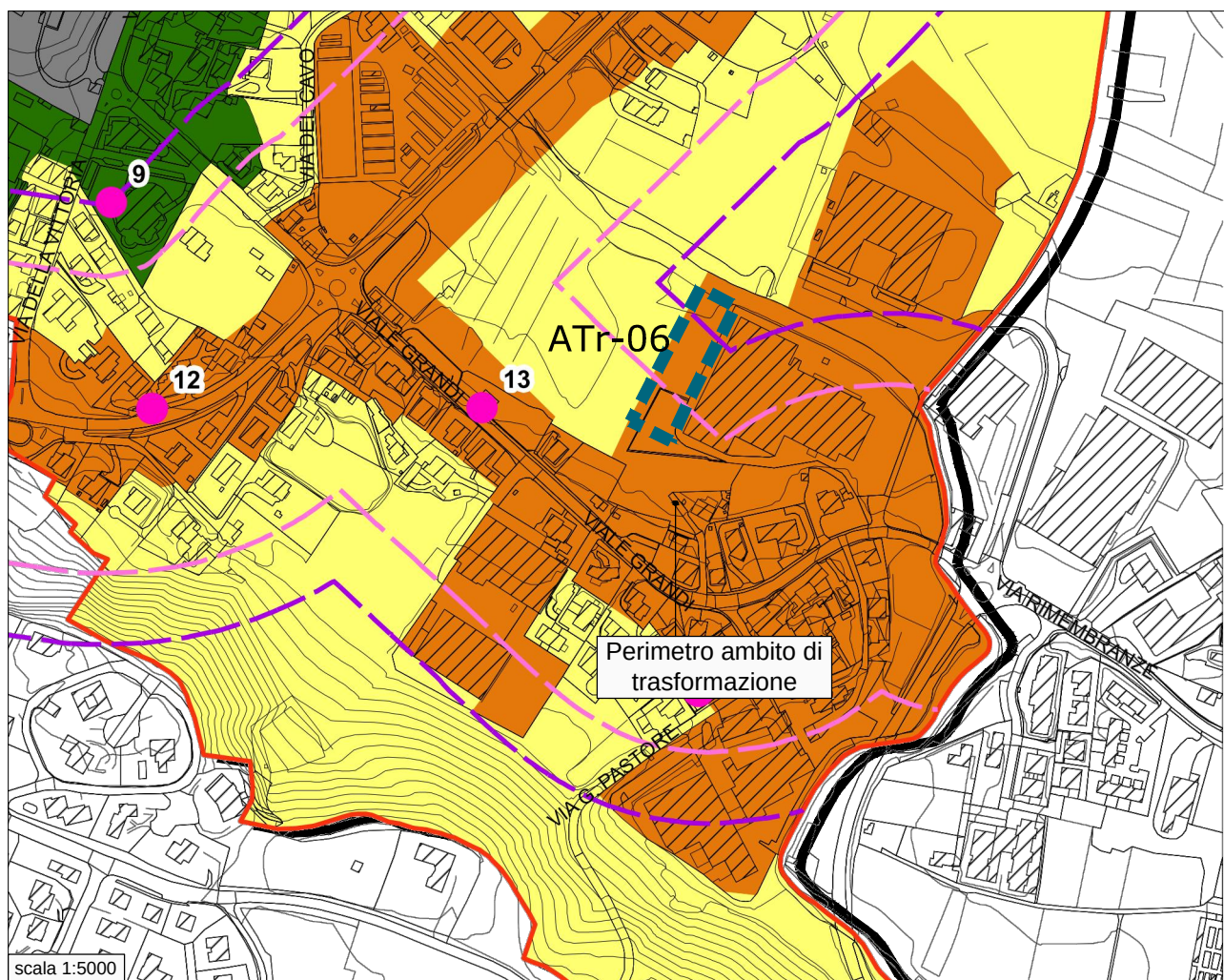
Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

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

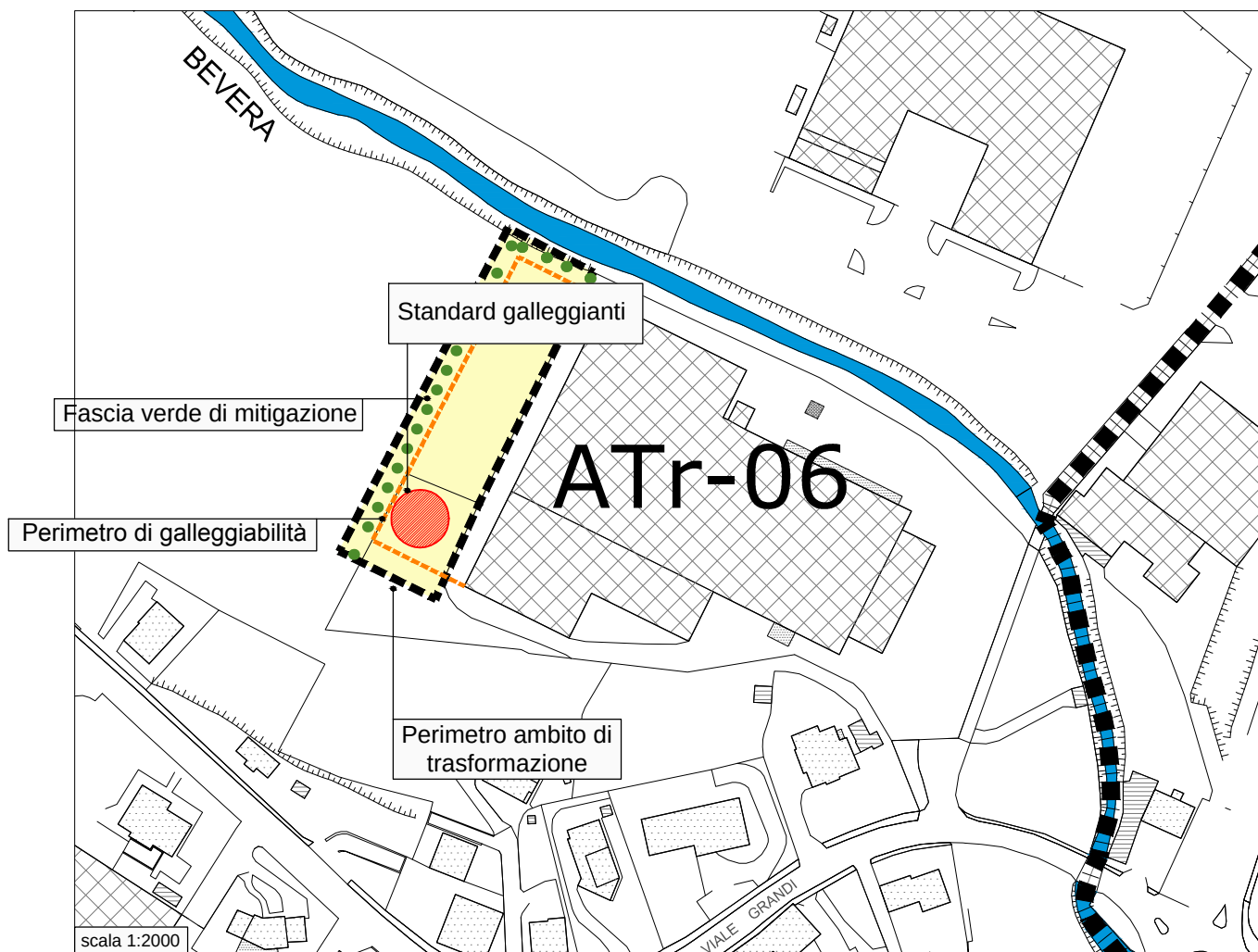
Classi

- 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 in area vincolata come "Bene Paesaggistico" ai sensi dell'art. 142, lett. c (fiumi e corsi d'acqua) del D. Legsl. 42/2004.
- Classe di Azzonamento Acustico:
Classe IV - Aree di Intensa Attività Umana.

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, direttamente confinante con area occupata da attività artigianale esistente.

Il presente Ambito di Trasformazione prevede la formazione di Nuova SLP a destinazione produttiva quale potenziamento della predetta attività artigianale.

Il comparto interessa un'area oggi a prato.

MODALITA' OPERATIVE DI ATTUAZIONE		
MODALITA' DI INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO
Piano Attuativo per Nuova costruzione		Produttiva - artigianale.
INDICI URBANISTICI		
DI SUPERFICIE	Sc max	2.200,00 mq
	Rc max	
	Slp	2.200,00 mq
DI VOLUME	V max	
DI ALTEZZA	H max	pari a quella dell'edificio più basso già esistente
DI DISTANZA	Ds min	10 mt
	Dp min	Altezza edificio in progetto – mt 5,00 con un minimo di mt 5,00 o in aderenza in presenza di convenzione confinaria.
	Df min	pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto esistente o in progetto con un minimo di 10,00 mt o in aderenza in presenza di convenzione confinaria
	DI min	5 mt

AREE DI USO PUBBLICO:

Deve essere garantita la dotazione dovuta per legge in base alle funzioni insediate per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale con un minimo di 20% della SLP realizzata. 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'altezza massima del nuovo ampliamento in progetto non dovrà superare quella del più basso edificio preesistente.

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 un uso razionale delle risorse idriche si dovranno avere come riferimento le "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti di Governo del Territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006).

In caso di dismissione ovvero di modifica delle attività produttive esistenti, come pure in caso di insediamento di nuove attività, sono esclusi gli impianti o le attività, che per destinazione o cause conseguenti e/o concernenti il processo produttivo, siano classificabili come industrie insalubri di prima classe, ai sensi del D. Ministero della Sanità del 5 settembre 1994.

In dette aree non sono inoltre ammessi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) di cui al D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999, modificato ed integrato dal D.Lgs. 21 settembre 2005 n. 238.

PEREQUAZIONE AMBIENTALE

Considerato il contesto circostante che su tre dei lati del lotto si apre su una vasta area agricola, si richiede di prevedere una adeguata fascia di mitigazione con piantumazione di essenze arboree verso l'area rurale.

PEREQUAZIONE COMPENSATIVA ED ECONOMICA - STANDARD

Si prevede una perequazione compensativa pari alla differenza del valore dell'IMU per le aree edificabili con destinazione industriale esistenti pari a € 108,46 al mq ed il valore delle aree agricole pari a € 15,00 al mq. Da tale differenza deriva un valore di € 93,46 al mq quale compensazione economica da applicarsi alla SLP consentita dall'Ambito di Trasformazione.

La perequazione economica derivante è pari a $\text{mq } 2.200,00 \times € 93,46/\text{mq} = € 205.612,00$

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, quali ad esempio:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche quale la strada di collegamento tra Viale Grandi e Via De Gasperi in Frazione Raviola, come prevista nel Piano dei Servizi per un ammontare di € 205.612,00.