

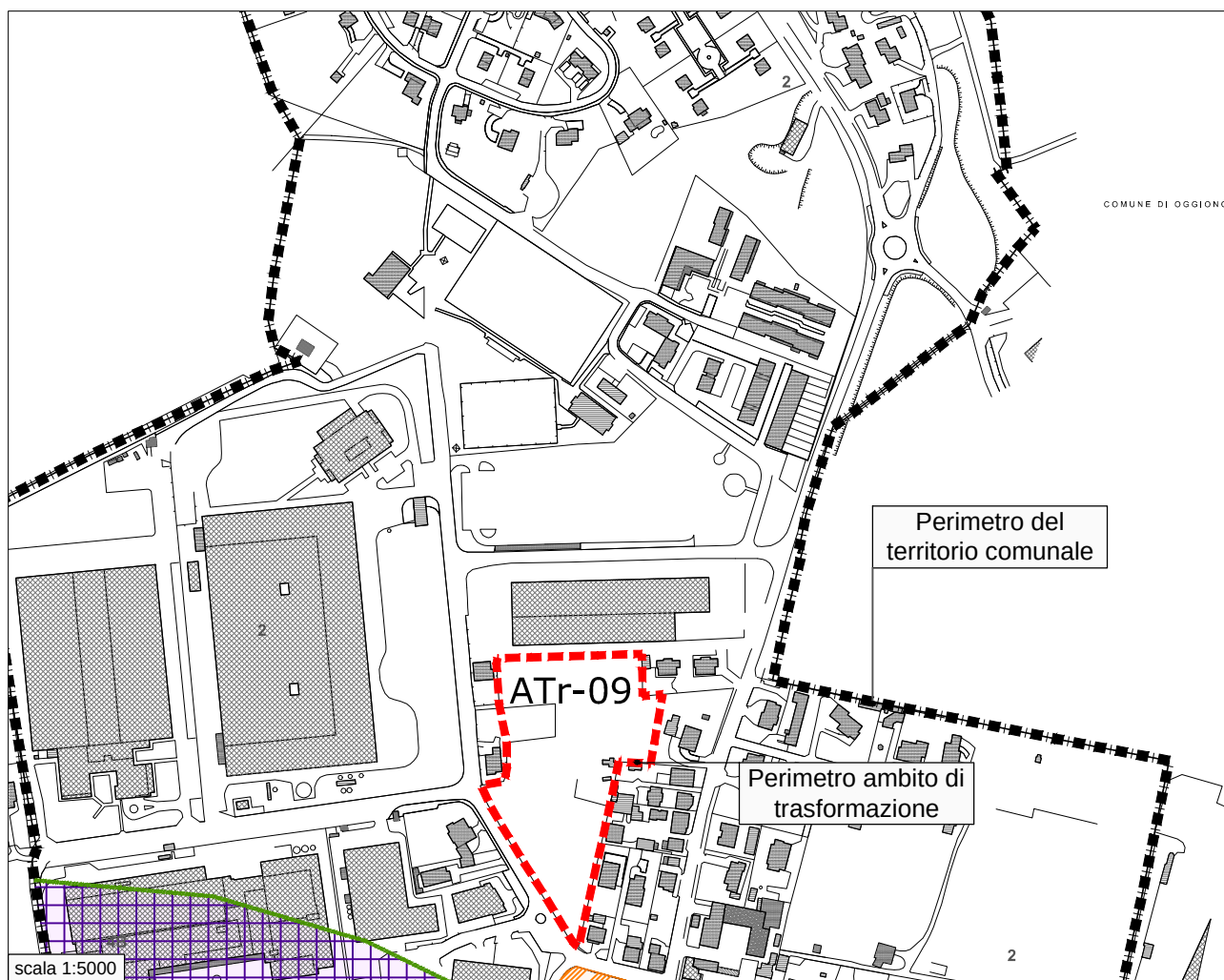
INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO ORTOFOTO:



UBICAZIONE:

L'Ambito è ubicato nella zona nord del territorio comunale, prospiciente la Via Verdi, posto a confine lungo il lato orientale con un comparto residenziale e a nord con un comparto produttivo.

COMPONENTE GEOLOGICA - STRALCIO CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:



LEGENDA:

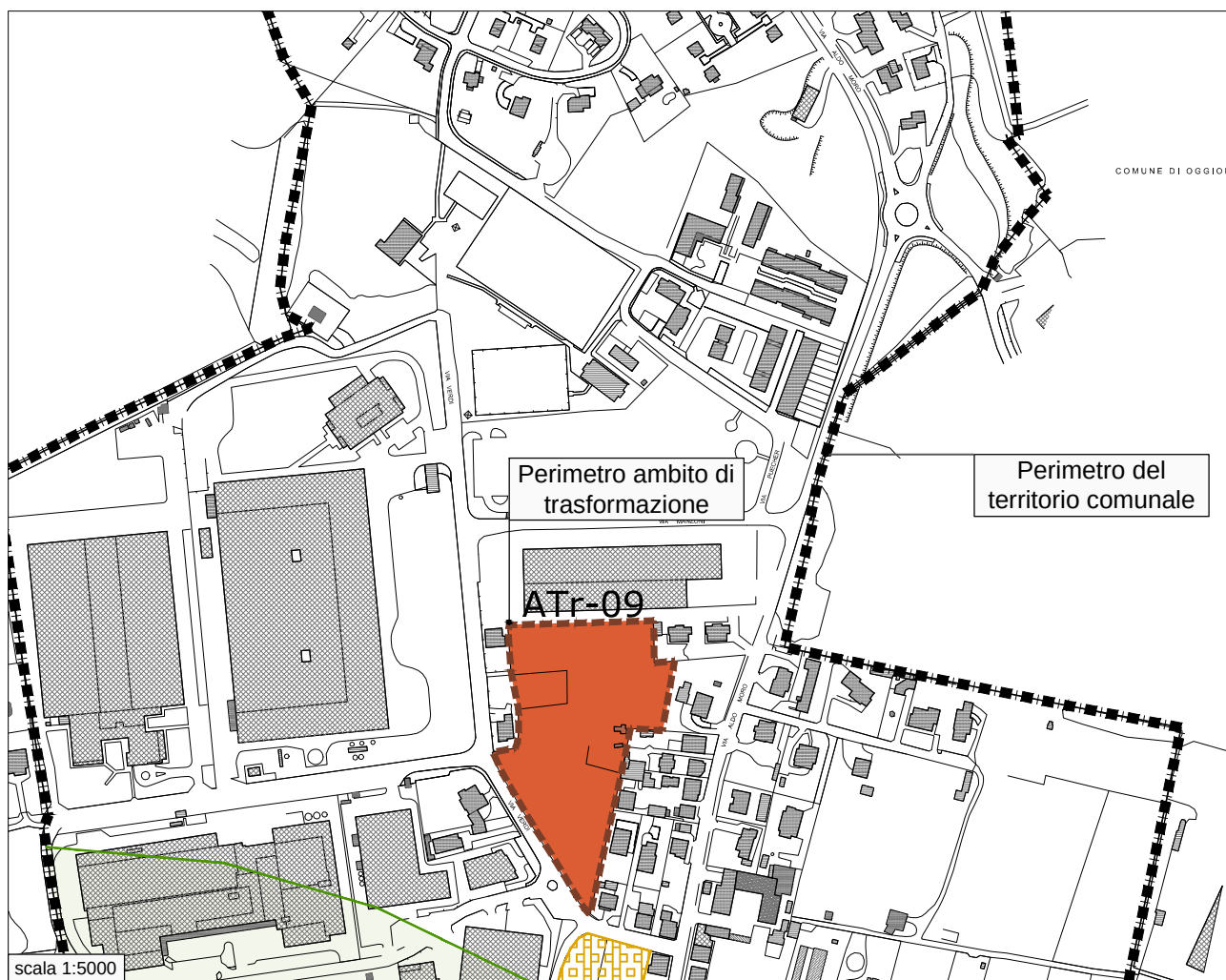


CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

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.

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



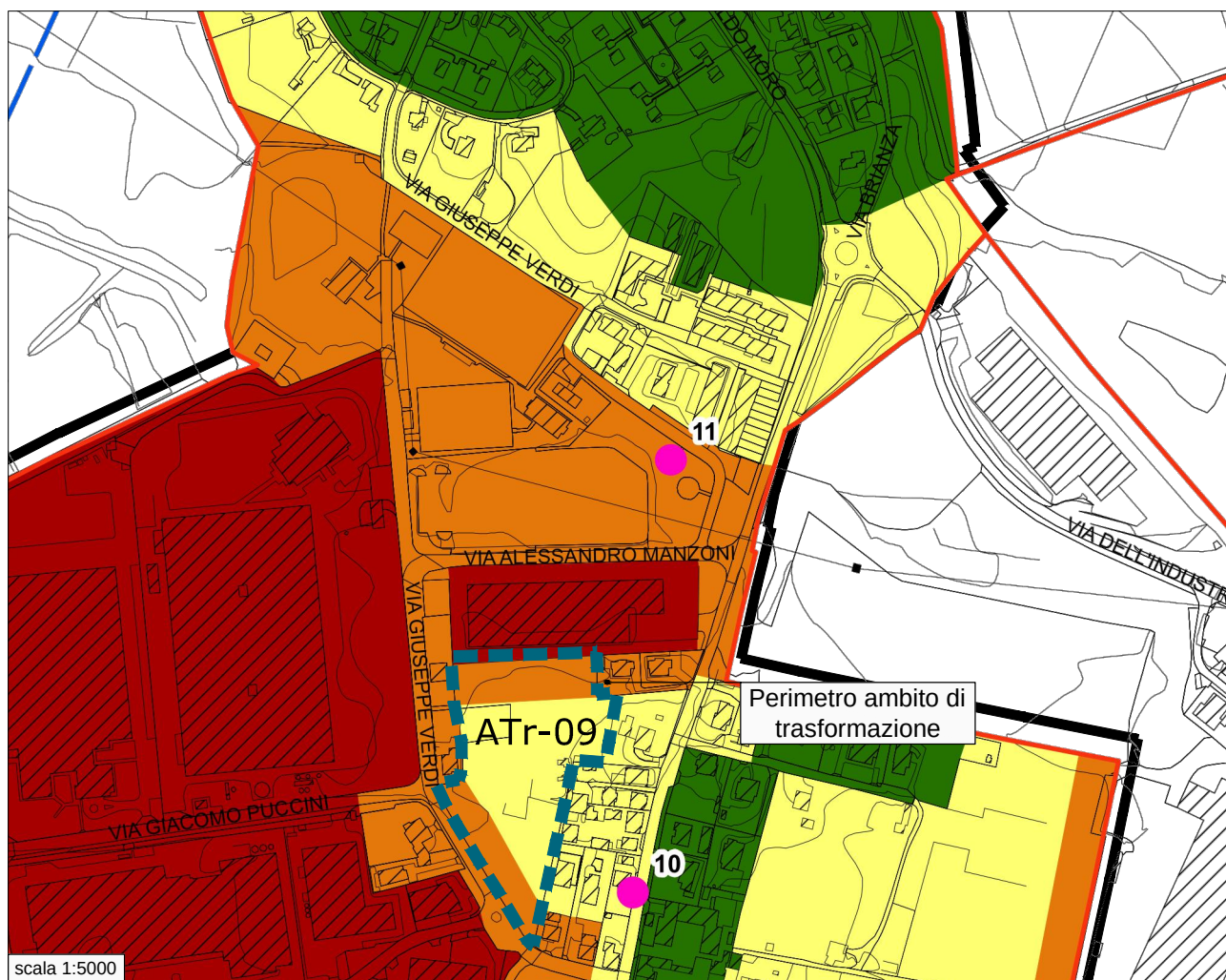
Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

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

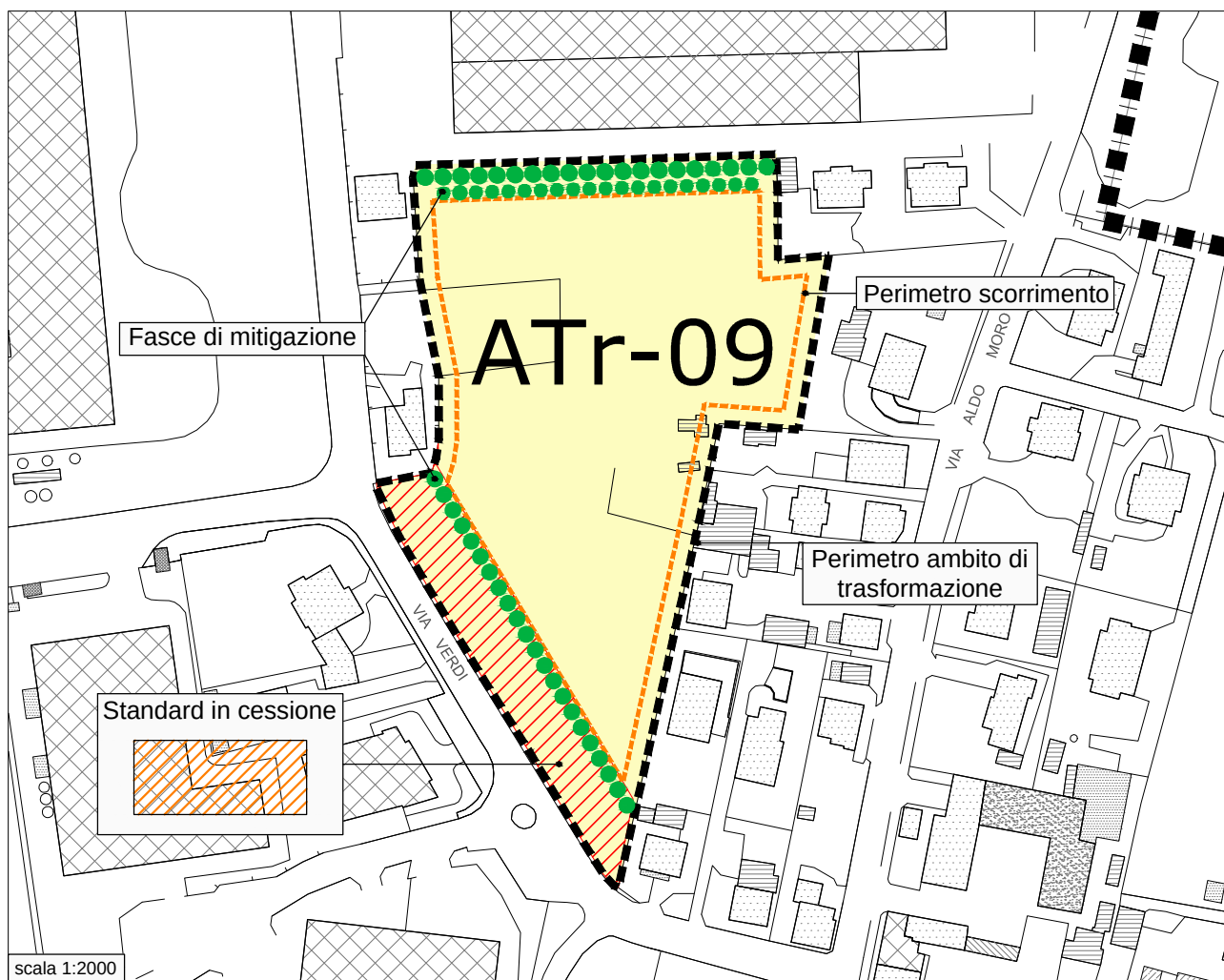
Classi

- 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 ATR 1 DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.



REGIME VINCOLISTICO:

- Vincoli a Ambientali e Urbanistici:
Una porzione dell'area 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:
Parte in Classe III - Aree di tipo Misto;
Parte in 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 ad Est di Via Verdi, in zona prativa.

Il presente Ambito di Trasformazione costituisce la riconferma di un Piano di Lottizzazione già previsto nel previgente P.R.G. (P.L. 7), pur se con una volumetria ridotta nella misura del 50% rispetto a quella precedentemente assentita.

Il comparto interessa un'area, oggi a prato, interclusa in un ambito edificato circostante con la compresenza di una edificazione di tipo industriale e residenziale. 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. Si prevede la realizzazione di aree a parcheggio pubblico lungo la Via Verdi a servizio dell'intera zona residenziale che ne è carente.

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	Sup ATR x 0,30 mq = 14.344,25 x 30% = 4.303,28 mq
	Rc max	
	Slp	
DI VOLUME	V max	Sup ATR x 0,50 mc/mq = 14.344,25 x 0,50 = 7.172,12 mc
DI ALTEZZA	H max	8,00 mt
DI DISTANZA	Ds min	10 mt dalla Via Verdi
	Dp min	5,00 mt ; 10 mt lungo il confine con la zona industriale
	Df min	minimo 10,00 mt o in aderenza in presenza di convenzione confinaria
	DI min	

AREE DI USO PUBBLICO:

Dovrà essere prevista la cessione di aree per parcheggi e attrezzature pubbliche per una superficie di mq 2.000,00 come indicato nella scheda allegata. 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'area in cessione non occupata dai parcheggi pubblici, sarà destinata a percorso pedonale, dovrà avere una larghezza minima di mt 3,00 ed essere adeguatamente attrezzata anche con piccole aree di sosta. Si prescrive pertanto la seguente dotazione minima:

- Spazi di sosta pedonale;
- Arredo verde;
- Illuminazione;
- Pavimentazione adeguata.

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 mista residenziale con una significativa presenza industriale, 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 destinazione industriale posta a Nord.

Si dovrà inoltre prevedere una adeguata fascia di mitigazione lungo Via Verdi con arretramento dei nuovi fabbricati al fine di consentire l'inserimento di marciapiede e fascia piantumata permeabile.

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. Tuttavia in considerazione del fatto che l'area aveva già una vocazione edificatoria si è ritenuto di dover applicare una riduzione del 50%.

La perequazione economica derivante pertanto è pari a $mc\ 7.172,12 \times €\ 70,73/mc \times 50\% = €\ 253.642,19$.

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.