A.T.

COMUNE DI PESCATE

Piano di Governo del Territorio
L.R. n. 12/2005 del 11/03/2005

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE NORMATIVE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Progettista

DOTT. ING. GIORGIO SIANI

Via Fabio Filzi, n.2
23900 Lecco
Tel. 0341.288.333 – Fax 0341.288.344
Studio@sianiprogetti.it

Consulente per la Pianificazione
Territoriale Urbanistica ed Ambientale

DOTT. GIANMARIO PANZERI

Adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 31 del 17.12.2012

Controdedotto alle osservazioni dal Consiglio Comunale con Delibera n. 26 del 06.07.2013

Il Sindaco

1. DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE

1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione pag. 3

1.2. Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione pag. 4

1.3. Documentazione minima a corredo della fase di negoziazione pag. 5

1.4. Indirizzi dimensionali di base e potenzialità incrementali pag. 6

1.5. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale pag. 7

1.6. Assunzione principi di sostenibilità ambientale pag. 8

1.7. Valutazione Ambientale dei Piani per il governo del territorio pag. 9

1.8. Mitigazione ambientale dei nuovi insediamenti pag. 9

1.9. Mitigazione ed inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture pag. 12

1.10. Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi pag. 13

1.11. Promozione dello sviluppo sostenibile pag. 15

1.12. Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita pag. 18

2. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE pag. 19

1. DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE

1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico–monumentale.

Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico piano attuativo, ivi compresi i programmi integrati di intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 12/2005, od atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nelle schede degli ambiti, le attrezzature pubbliche, di uso pubblico.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima nel senso che le stesse possono subire modifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base, delle condizioni specifiche sempre riportate nelle medesime schede e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT.

L'attuazione degli Ambiti di Intervento è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale delle aree per servizi individuate, in termini di indirizzo, nelle schede attuative del Documento di Piano, anche se in eccesso rispetto ai minimi stabiliti dal Piano dei Servizi.

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano.

1.2. Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Le proposte dei Piani Attuativi negli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obbiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Ambito di Trasformazione nonché le condizioni attuative di base che devono essere assunte in modo prescrittivo . I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, i diritti volumetrici, le opere di urbanizzazione e le cessioni commisurate alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, dovranno preferibilmente essere autonome per quanto riguarda il peso degli standard urbanistici ed avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'Ambito di Trasformazione.

Per quanto riguarda i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc… da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione riportati nelle singole schede di indirizzo.

I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale formulerà la propria valutazione in merito alla proposta avanzata dai privati sono così riassumibili:

• Potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione alla rigenerazione dell'assetto urbano e al rafforzamento dei servizi;

• Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità e significatività per il territorio di Pescate, in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le "misure" tradizionali dei luoghi;

• Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili particolarmente avanzate;

• Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

1.3. Documentazione minima a corredo della fase di negoziazione

Nella fase di negoziazione per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione dovrà essere predisposta la seguente documentazione:

• Rilievo topografico plani altimetrico di dettaglio per l'area oggetto di intervento;

• Lo schema planivolumetrico almeno in scala 1:1000 e lo schema azzonativo con individuazione delle aree per attrezzature pubbliche estesi all'intero perimetro dell'ambito di trasformazione;

• Relazione tecnica contenente la descrizione della proposta, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi in coerenza con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel Documento di Piano;

• Indicazioni sulla sistemazione degli spazi pubblici al fine di ottemperare agli obiettivi di costituzione di un contesto ambientale e urbano finalizzato a promuovere uno stile di vita salubre, di migliorare la qualità urbana e favorire la coesione sociale, di operare per una più elevata sicurezza reale e percepita dei cittadini;

• Indicazioni sulla tipologia edilizia degli insediamenti in relazione agli obiettivi di miglioramento della qualità abitativa;

• Viste e simulazioni dell'inserimento nel contesto dell'intervento previsto, finalizzate a consentire la valutazione della compatibilità, dei caratteri edilizi e della qualità degli spazi pubblici dell'intervento proposto;

• Indicazioni sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici con l'individuazione delle misure adottate al fine di garantire un adeguato livello di servizio degli stessi, preventivamente verificato con gli enti gestori delle reti;

• L'individuazione delle aree di cessione e delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito di trasformazione eventualmente previste;

• Uno schema di convenzione con l'individuazione degli impegni assunti degli operatori.

1.4. Indirizzi dimensionali di base e potenzialità incrementali

Le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi dimensionali di base in termini di superficie lorda o di volume realizzabile ed altri parametri urbanistici di riferimento.

La definizione di tali parametri urbanistici è stabilita nel Piano delle Regole.

Tali quantità costituiscono il riferimento di base per la negoziazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, rispetto a tale base è possibile attivare gli incrementi derivanti dalla applicazione dei meccanismi di compensazione nei limiti indicati nelle singole schede.

Per gli Ambiti di Trasformazione con destinazione prevalente riferita al sistema residenziale e gli ambiti ove è prevista una destinazione residenziale, deve essere individuata una dotazione calcolata in 28 mq per abitante teorico, con le modalità previste dal Piano dei Servizi.

Ove esplicitamente previsto nelle schede è ammessa la realizzazione di standard qualitativo in sostituzione della mancata cessione di aree per servizi.

Rientra nello standard qualitativo la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica da cedere alla Amministrazione Comunale per la realizzazione della quale è possibile usufruire di un indice fondiario aggiuntivo definito nelle norme tecniche del Piano delle Regole.

Al fine di esercitare un preliminare controllo dell'assetto tipologico degli interventi previsti, le proposte di attivazione relative agli Ambiti di Trasformazione del sistema residenziale dovranno assumere i seguenti limiti, nel rispetto delle superfici lorde e volumi realizzabili: indice territoriale massimo per quanto riguarda le nuove edificazioni pari a 0,5 mc/mq.

1.5. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

1.6. Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

Eventuali specifiche premialità, in termini di potenzialità edificatoria ed aumento della slp edificabile di base, potranno essere determinate dalla Amministrazione Comunale nel caso di interventi particolarmente innovativi in termini di contenimento dei consumi e di produzione di energie rinnovabili, quali interventi in classe "A" ai sensi di casaclima, interventi coordinati di teleriscaldamento, utilizzazione di soluzioni geotermiche ecc…

L'incremento di slp sarà stabilito in relazione alla riduzione di emissioni climalteranti e di consumi energetici.

1.7. Valutazione Ambientale dei Piani per il governo del territorio

Il Documento di Piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia delle risorse ambientali e del paesaggio, secondo le disposizioni normative vigenti.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere gli effetti della attuazione del PGT rispetto agli obiettivi generali e alle soglie di compatibilità ambientale e di modificare, se necessario, i contenuti del Documento di Piano in base a quanto previsto dalla L.R. 12/2005. Gli indicatori per il monitoraggio del Documento di Piano sono stabiliti nel Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.

1.8. Mitigazione ambientale dei nuovi insediamenti

Il presente paragrafo ha lo scopo di fornire alcune indicazioni di mitigazione o compensazione a supporto di un'attuazione sostenibile delle scelte di Piano e della minimizzazione degli effetti attesi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione delle azioni di Piano.

Le Schede Normative degli Ambiti di Trasformazione del D d P prevedono che tutti gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi debbano essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

Dato che le modalità di attuazione e delle scelte progettuali verranno comunque approfondite in sede di realizzazione del Piano Attuativo, le mitigazione di seguito suggerite dovranno essere integrate dalle misure di mitigazione individuate nell'ambito dell'esame di impatto paesistico del progetto del comparto attuativo.

Vengono di seguito descritte le misure di mitigazione e compensazione previste atte a minimizzare gli effetti attesi sull'ambiente derivanti dalla messa in azione dell'intervento.

- Realizzare interventi di mitigazione ambientale delle visuali paesistiche, tramite aree verdi filtro a protezione e a difesa e della riconoscibilità di ambiti agricoli e storici di pregio (in particolare per gli AT) e tra gli insediamenti produttivi.

- Promuovere il generale miglioramento dell'arredo urbano.

- Attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati; promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili (vedi NTA).

- Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana dei tetti per l'irrigazione dei giardini e per gli scarichi igienici.

- Realizzazione di parcheggi: privilegiare strutture dotate della minor superficie impermeabilizzata (autobloccanti che permettono la crescita dell'erba) e, laddove possibile, la realizzazione di parcheggi interrati.

Nel caso in cui siano presenti reti di elettrodotti assicurarsi di rispettare i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici generati. Richiedere all'ente gestore il calcolo della fascia di rispetto.

Qualora negli Ambiti di Trasformazione dovesse essere necessario un eventuale taglio di alberi, si ritiene opportuno attuare un intervento di rimboschimento in altri contesti del Comune, al fine di potenziare le aree boscate esistenti, quale misura compensativa, escludendo che tali operazioni possano interessare le "Aree agricole di interesse comunale". Considerata la presenza sul territorio comunale di boschi degradati e con abbondanti presenze alloctone di Robinia ed Ailanto, si può prevedere alternativamente la possibilità di interventi di riqualificazione dei boschi esistenti.

Laddove il Piano prevede la realizzazione di nuovi tratti stradali o la riorganizzazione di tratti esistenti, è opportuno prevedere fasce di mitigazione atte a mantenere le caratteristiche di funzionalità e di competenza territoriale delle strade stesse.

In base alle valutazioni effettuate nell' iter di Valutazione Ambientale Strategica, si ritiene importante riportare di seguito alcuni interventi di mitigazione specifici per gli AT previsti:

Porre attenzione all'inserimento paesistico del progetto in relazione alla minimizzazione dell'impatto indotto sotto il profilo panoramico	AT1 – AT2 – AT3 – AT4 – AT5 – AT6
Prevedere opportuni interventi di mitigazione dell'impatto paesistico a protezione delle zone boscate confinanti	AT4 – AT5 – AT6
Ove necessario dovrà essere armonicamente inserita una fascia – diaframma vegetazionale o artificiale per la mitigazione degli inquinamenti prodotti dal traffico lungo le strade adiacenti.	AT1 – AT2
Prevedere opportune fasce a verde filtro nelle zone di rispetto del RIM, a protezione di vicini corsi d'acqua	AT1 – AT2 – AT3 – AT4 – AT5 – AT6
Ovunque possibile, a protezione dei nuovi insediamenti residenziali localizzati in prossimità di viabilità principale, insediamenti produttivi o artigianali, dovranno essere identificate apposite zone piantumate da prevedersi nei relativi piani attuativi o permessi convenzionati.	AT3

Il PTCP di Lecco prevede che ogni intervento paesisticamente rilevante (AT1-2-4-5-6) sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto (allegato 2 delle Nda) che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi al fine di armonizzare gli inserimenti di nuovi interventi edilizi e di ristrutturazione edilizia e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.

1.9. Mitigazione ed inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture

La realizzazione di infrastrutture viarie necessita di un'attenta progettazione paesaggistica delle stesse anche mediante opere di rinverdimento e piantagione, così come previsto dalla l.r. 12/2005 e s.m.i..

Fermo restando la normativa paesistica generale e di settore, nelle diverse fasi di programmazione, pianificazione, progettazione, costruzione e gestione di nuove infrastrutture e/o nella modifica dei loro tracciati, i Comuni sono pertanto chiamati a favorire una loro adeguata progettazione paesistica ambientale, al fine di promuovere l'integrazione sia nel contesto territoriale generale che a livello locale.

E' necessario promuovere una più efficace integrazione delle politiche per il paesaggio nella pianificazione del territorio e nella programmazione degli interventi di trasformazione infrastrutturale e urbanistica.

Nell'ottica di una progettazione integrata, la strada assume infatti una connotazione paesaggistica e fruitiva, ove centrale risulta il superamento dell'idea di mitigazione e di inserimento della nuova opera, a favore di un approccio che vede gli interventi infrastrutturali elementi per creare consapevolmente un nuovo paesaggio.

In tale senso risulterà opportuno valutare l'inserimento del tracciato infrastrutturale in relazione alla qualità e vulnerabilità del paesaggio, sia a scala vasta (dell'ambito di studio nel suo complesso) sia a scala locale (dei diversi intervalli paesaggistici). Dovrà pertanto essere analizzata la struttura del paesaggio iniziale nel quale l'opera si inserisce, avendo cura di valutare la possibile perdita di significati, la riduzione della qualità estetica e la ripercussione sugli abitanti.

Il raggiungimento degli obiettivi suddetti andrà in primo luogo promosso attraverso interventi/azioni di:

- salvaguardia della panoramicità (panoramicità del paesaggio dalla strada e panoramicità del paesaggio verso la strada);

- recupero e riqualificazione e valorizzazione dei valori del paesaggio preesistente;

- valorizzazione degli intorni longitudinali dell'infrastruttura (fasce di rispetto, aree contermini) mediante opere di rinverdimento e piantagione, privilegiando specie vegetali autoctone e promuovendo un restauro agevole del manto vegetale;

- utilizzo di materiali omogenei che sappiano promuovere un'unità e un'omogeneità di linguaggio estetico-percettivo;

- utilizzo di barriere fonoassorbenti vegetali;

- utilizzo di barriere di assorbimento degli inquinanti, privilegiando barriere vegetali;

- rispetto dei caratteri morfologici dei contesti attraversati (contesto naturaliforme, trama agricola, paesaggio urbano);

- ripristino dei coni e delle visuali panoramiche o potenzialmente tali;

- eliminazione e/o mitigazione degli impatti visivi legati ad elementi intrusivi o elementi ostruenti i panorami di pregio;

- regolazione degli indici di luminosità ed illuminazione in relazione alla tipologia di strada, avendo cura di promuovere una coerenza stilistica dei modelli e dei colori della luce;

- mantenimento della continuità fisica e funzionale delle reti ecologiche e della biodiversità;

- minimizzazione delle interferenze con i corsi d'acqua e gli ambienti umidi.

1.10. Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi

Per gli ambiti di trasformazione di carattere produttivo devono essere valutate le condizioni di compatibilità localizzativa di tipo urbanistico locale, ambientale e paesaggistico, logistico e infrastrutturale ed industriale.

Nello specifico per quanto riguarda i requisiti di compatibilità urbanistica devono essere analizzate le criticità riguardanti i possibili impatti determinati dalla presenza delle attività produttive nei confronti della vivibilità dei centri abitati, e per contro delle possibili limitazioni all'efficienza e allo sviluppo delle attività produttive stesse derivanti dalla promiscuità con altre funzioni.

Per quanto riguarda i requisiti di compatibilità ambientale e paesaggistica devono essere analizzate le criticità riguardanti l'interposizione di barriere attraverso importanti direttrici di permeabilità ecologica, e le intrusioni ed ostruzioni nei confronti di visuali paesaggistiche di particolare rilevanza o integrità.

Per quanto riguarda i requisiti di compatibilità logistica ed infrastrutturale si intende la possibilità di accedere alla rete stradale di grande comunicazione e alle piattaforme logistiche intermodali senza attraversare centri abitati e zone residenziali, oltre alla valutazione dell'adeguatezza del sistema viario interessato a sostenere il traffico indotto dal nuovo insediamento.

Per compatibilità industriale si intende l'assenza di singole attività o lavorazioni il cui esercizio comporti condizioni di rischio rilevante o il superamento dei limiti di legge sotto i profili dell'inquinamento acustico e atmosferico nei confronti degli insediamenti residenziali.

Le riconversioni ad altro uso di aree produttive dismesse dovranno essere preliminarmente assoggettate ad un Piano di indagine ambientale della qualità dei suoli e delle acque sotterranee secondo i contenuti del Regolamento di Igiene Urbana e ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

1.11. Promozione dello sviluppo sostenibile

Valutazione degli aspetti fisici del sito

In funzione della localizzazione geografica e topografica del sito si dovranno analizzare le caratteristiche fisiche quali pendenze del terreno, orientamento, condizioni idrogeologiche, vegetazione, ecc…, analizzare le caratteristiche urbane, previsioni urbanistiche, forma urbana, densità edilizia, orientamento e altezza degli edifici adiacenti, paesaggio, eventuali aree di protezione ambientale.

Valutazione delle fonti di energia rinnovabili disponibili

Deve essere previsto un monitoraggio delle fonti energetiche rinnovabili disponibili nel sito per la produzione di energia elettrica e calore, della loro quantità e potenzialità d'uso, nonché l'analisi della disponibilità e della intensità di energia idraulica, geotermica, eolica, da biomassa ecc.

Valutazione del livello di inquinamento acustico esterno

Deve essere prevista una analisi dei livelli di rumore per garantire livelli al di sotto della soglia predefinita per il sito in oggetto.

Progettazione delle aree verdi e di pertinenza

Le opere a verde sono parte integrante di ogni progetto edilizio e devono essere finalizzate a realizzare un verde urbano di qualità, conservare il patrimonio arboreo di pregio, valorizzare il territorio, gestire correttamente i boschi, favorire la creazione di corridoi ecologici, migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio. Gli elementi vegetazionali valorizzano e migliorano la qualità degli spazi abitati attraverso un loro arricchimento ed articolazione formale, ma soprattutto per gli effetti regolativi sul microclima del costruito. Gli indicatori sono la presenza di una progettazione degli spazi a verde integrati con l'edificato e la percentuale di superficie del lotto destinata a verde con adeguata presenza di elementi vegetazionali (piante, arbusti, prati ecc).

Aree scoperte e permeabilità dei suoli

Tutte le aree oggetto di intervento devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche. Le aree devono essere progettate e

realizzate con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici, riducendo le superfici impermeabili dei percorsi, e favorendo la presenza di superfici a verde per ridurre l'impatto ambientale.

La progettazione deve prevedere l'impiego di sistemi che favoriscano:

la creazione di superfici erbose in alternativa a soluzioni impermeabili

il mantenimento della capacità drenante della superficie, consentendo una portanza del terreno che ne permetta la calpestabilità/carrabilità con una molteplicità di condizioni di carico

la riduzione del flusso nelle condotte fognarie evitando inoltre la possibilità di straripamenti

la presenza di coperture piane con giardini pensili ai fini di rallentare l'immissione delle acque pluviali in fognatura, possibilmente convogliandole a dispersione, favorendo al contempo una migliore climatizzazione degli spazi circostanti.

Uso razionale delle risorse idriche

Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo inoltre le fonti di vibrazione meccaniche, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene. Si obbliga inoltre l'istallazione di contatori individuali per unità immobiliare.

Si prevede l' impiego del sistema duale per l' uso delle risorse idriche, con reimpiego delle acque meteoriche.

Riduzione del consumo di acqua potabile

Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile.

Nuovi edifici	
Residenziale / commerciale /produttivo	Riduzione del 30% (ad esclusione dei processi di produzione)
Sportivi / terziario	Riduzione del 40%

Edifici esistenti	
Residenziale / commerciale /produttivo	Riduzione del 20% (ad esclusione dei processi di produzione)
Sportivi / terziario	Riduzione del 30%

A titolo esemplificativo si dovrà prevedere:

- cassette WC a doppio pulsante o acqua no stop
- contabilizzazione separata
- rete duale
- miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso
- dispositivi di decalcarizzazione
- dispositivo di controllo a tempo applicato ai singoli elementi erogatori.

Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche da coperture

Gli edifici di nuova costruzioni e/o ristrutturazione dovranno essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentire l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:

- irrigazione aree verdi

- pulizia delle aree pavimentate
- usi tecnologici
- alimentazione cassette di scarico wc
- usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva.

1.12. Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita

In relazione alle dinamiche evolutive della distribuzione commerciale ed alle politiche per il settore commerciale il PGT in continuità rispetto a quanto previsto dal PTCP di Lecco, persegue i seguenti obiettivi:

a. favorire l'insorgere di una positiva tensione concorrenziale tra diverse tipologie distributive e tra diversi gruppi aziendali;

b. promuovere il concorso del settore commerciale nelle sue diverse componenti (dalla grande distribuzione agli esercizi di vicinato, dal commercio su aree pubbliche ai pubblici esercizi);

c. garantire il permanere del commercio di vicinato;

d. evitare che gli insediamenti commerciali contrastino con le politiche del PTCP per la conservazione delle risorse primarie, la qualità del paesaggio, l'organizzazione razionale della mobilità.

Per l'attuazione delle politiche di programmazione urbanistica del settore commerciale il PTCP individua il comune di Pescate nell' "Ambito Lecchese e della Valle San Martino" ove risulta preminente il concorso del settore commerciale alle politiche di riqualificazione urbana, garantendo comunque il permanere di una forte tensione concorrenziale interna al settore.

Il PTCP definisce le seguenti soglie di rilevanza sovracomunale, ai sensi dell'art 59 delle NdA, per le attività commerciali.

Nell'ambito Lecchese e Valle San Martino, la disciplina di un eventuale insediamento di grandi strutture di vendita deve essere subordinata da una valutazione preventiva, da sottoporre alla Amministrazione

Provinciale per il conseguimento della necessaria intesa. Tali valutazioni preventive e le relative intese, sono da prevedersi anche per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore alle soglie di sovracomunalità.

2. ELENCO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La tabella che segue individua gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e i principali specifici aspetti connotativi:

AT	Attuazione	St (mq)	Ut (mq/mq)	Totale Slp (mq)	Sc max (% di St)	Sc max (mq)	Abitanti teorici (V/150)	Famiglie teoriche (ab/2,5)	Sup. min. Servizi (28 mq/ab)
1	P.A.	3.585,00 mq	0,50 mq / mq	1.792,50 mq	40,00 %	1.434,00 mq	36 ab	14 fam	1.003,80 mq
2*	P.I.I.	3.520,00 mq	mq / mq	1.000,00 mq	40,00 %	1.408,00 mq	20 ab	8 fam	560,00 mq
4.a	P.A.	7.510,00 mq	0,35 mq / mq	2.628,50 mq	40,00 %	3.004,00 mq	53 ab	21 fam	1.471,96 mq
4.b	P.A.	1.200,00 mq	0,35 mq / mq	420,00 mq	40,00 %	480,00 mq	8 ab	3 fam	235,20 mq
5	P.A.	1.245,00 mq	0,35 mq / mq	435,75 mq	40,00 %	498,00 mq	9 ab	3 fam	244,02 mq
6	P.A.	3.590,00 mq	0,25 mq / mq	897,50 mq	40,00 %	1.436,00 mq	18 ab	7 fam	502,60 mq
TOTALE		20.650,00 mq		7.174,25 mq		8.260,00 mq	143 ab	57 fam	4.017,58 mq

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE / TERZIARIO / TURISTICO

AMBITI	EDIFICABILITA' SULLA BASE DELLE SUPERFICI TERRITORIALI (St)	DIMENSIONAMENTO E VERIFICA SERVIZI PUBBLICI PER Pds

AT	Attuazione	St (mq)	Ut (mq/mq)	Totale Slp (mq)	Sc max (% di St)	Sc max (mq)	Abitanti teorici (V/150)	Famiglie teoriche (ab/2,5)	Attività 100 mq/mq
2*	P.I.I.	- mq	mq / mq	750,00 mq	40,00 %	- mq	0 ab	0 fam	750,00 mq
3	P.A.	2.233,00 mq	0,25 mq / mq	558,25 mq	50,00 %	1.116,50 mq	0 ab	0 fam	558,25 mq
P.I.I.	P.I.I.	6.998,00 mq	mq / mq	1.500,00 mq	50,00 %	3.499,00 mq	0 ab	0 fam	1.500,00 mq
TOTALE		9.231,00 mq		2.808,25 mq		4.615,50 mq	ab	fam	2.808,25 mq

* Gli ambiti vengono suddivisi in base alla prevalente destinazione

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione turistica ricettiva

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione commerciale

A T – 1

Obiettivi generali

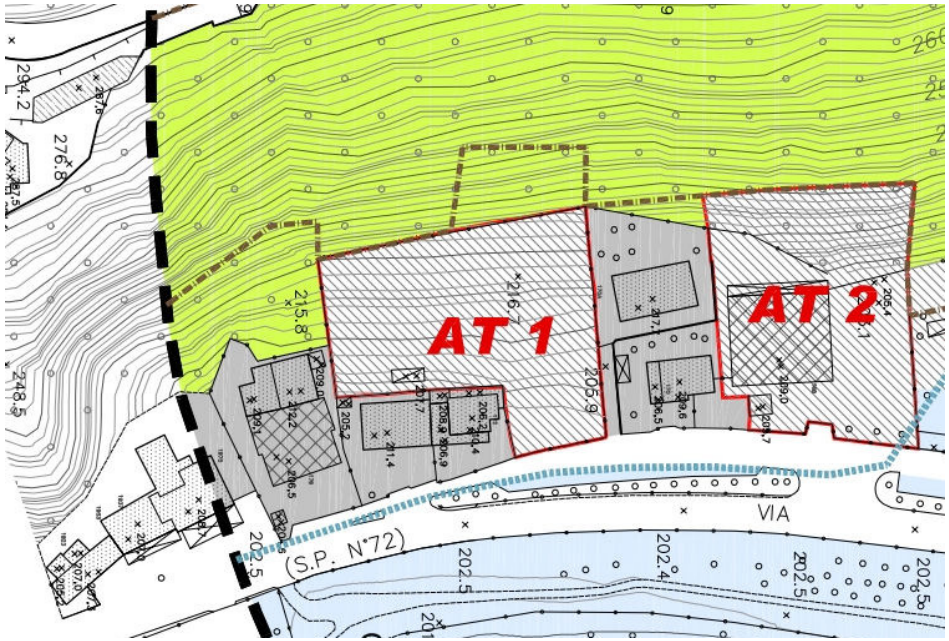
Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area posta a margine dell'edificazione esistente, a ridosso della Strada Provinciale n.72, sul fronte lago, in zona a bassa densità edilizia con corpi di fabbrica con meno di tre piani fuori terra.

Destinazioni previste

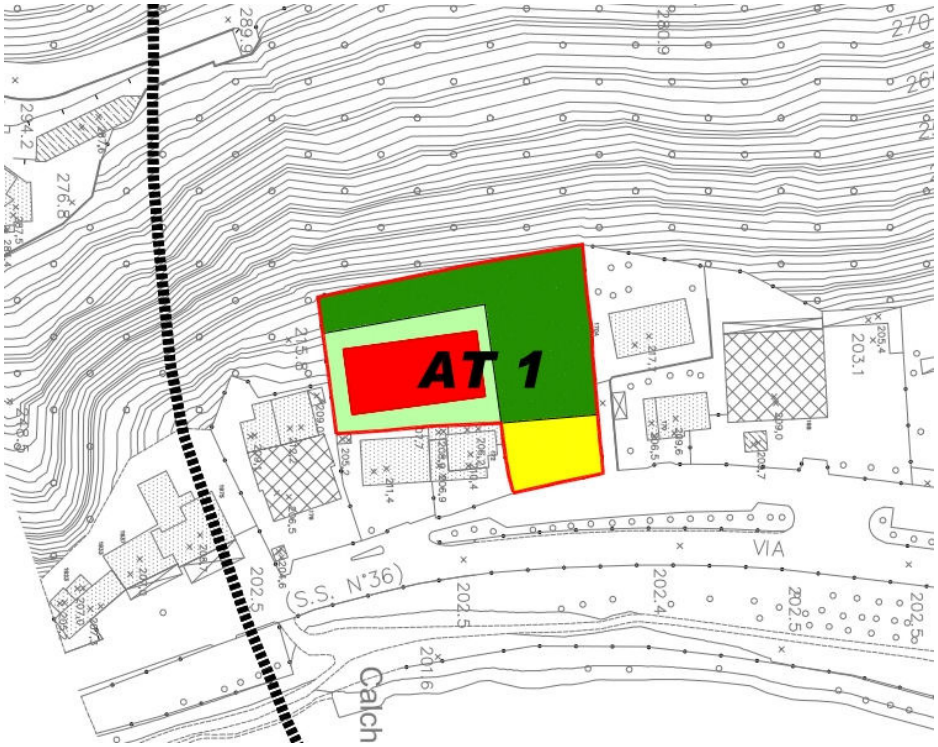
La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza convenzionata.
Tale destinazione dovrà essere sottoposta al convenzionamento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi.

Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, non suddivisibile in comparti d'attuazione.
L'area è riconosciuta come ambito di particolare interesse paesaggistico ove l'obiettivo principale è il mantenimento delle pause o intervalli nell'edificazione. Entro tale ambito occorre prioritariamente assicurare condizioni progettuali atte a ridurre l'incidenza dell'edificazione rispetto alle visuali libere e a ridurre le possibili interferenze dell'infrastruttura sulla connettività della rete ecologica e sulla biopermeabilità del territorio.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.
La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi in relazione al contesto locale e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento.



A T – 1



Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	

Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	**3.585,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	**0,5 mq/mq**
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**1.792,50 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**1.003,80 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**40,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**2 piani (7,5 m)**
Destinazione principale	**Residenza convenzionata**

L'ambito ricade nella fascia di rispetto dei laghi (art. 142 lett. C D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) e nelle immediate vicinanze del varco da tenere e deframmentare della Rete Ecologica Regionale RER.
La previsione edificatoria dovrà essere concentrata in una sola porzione dell'ambito a monte dei fabbricati esistenti, come da schema sopra allegato, in modo da evitare la possibile saldatura dell'urbanizzato e conservare il cono visuale esistente.

Il PTCP di Lecco prevede inoltre che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto (allegato 2 delle Nda) che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi al fine di armonizzare gli inserimenti di nuovi interventi edilizi e di ristrutturazione edilizia e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.

A T – 1

PTCP – Assetto Insediativo

- AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)
- VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)
- PRINCIPALI CENTRI STORICI
- TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)
- LAGHI
- TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)

PTCP – Sistema rurale–paesistico ambientale

- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE
- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59) – PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60) – AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE
- SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI – SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate
- PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI
- LAGHI

AT – 1

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

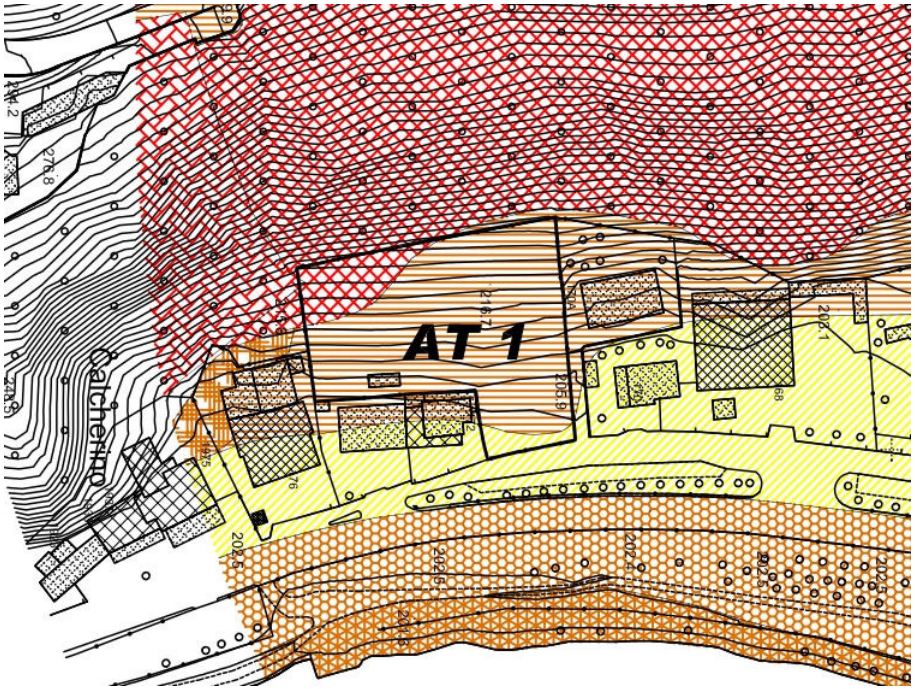
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

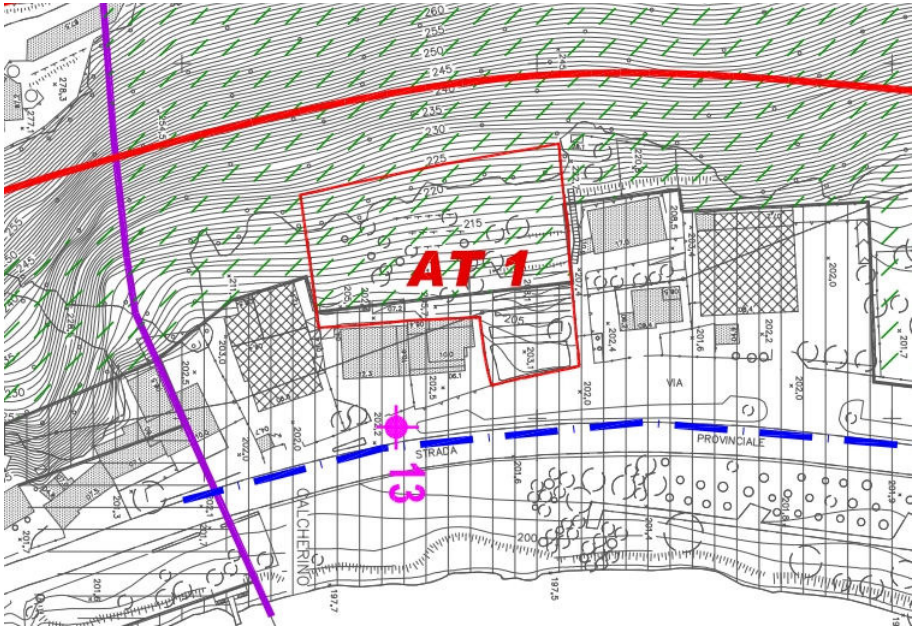
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**
- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**



Componente Acustica di riferimento

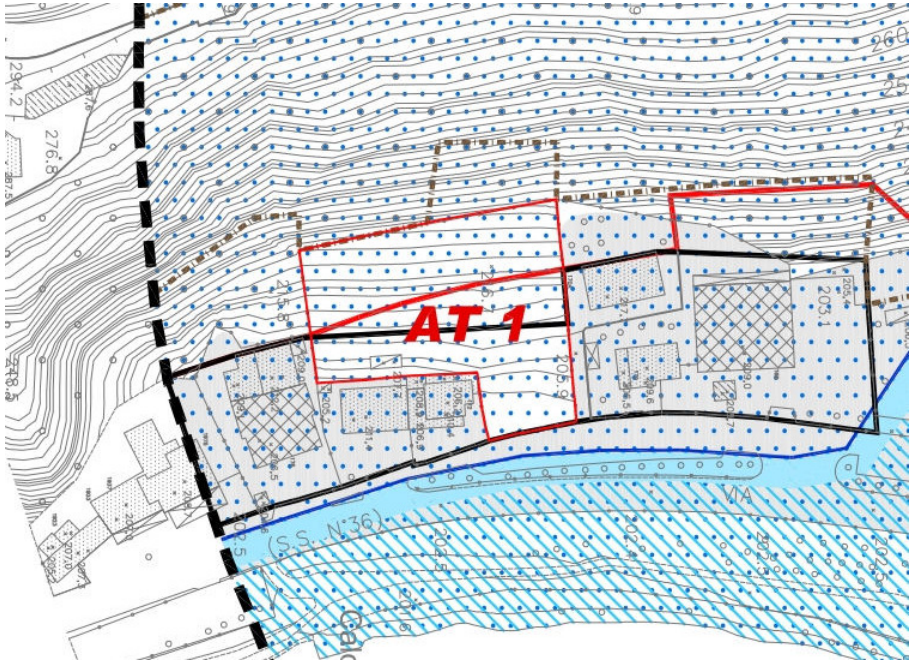
Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali



A T – 1

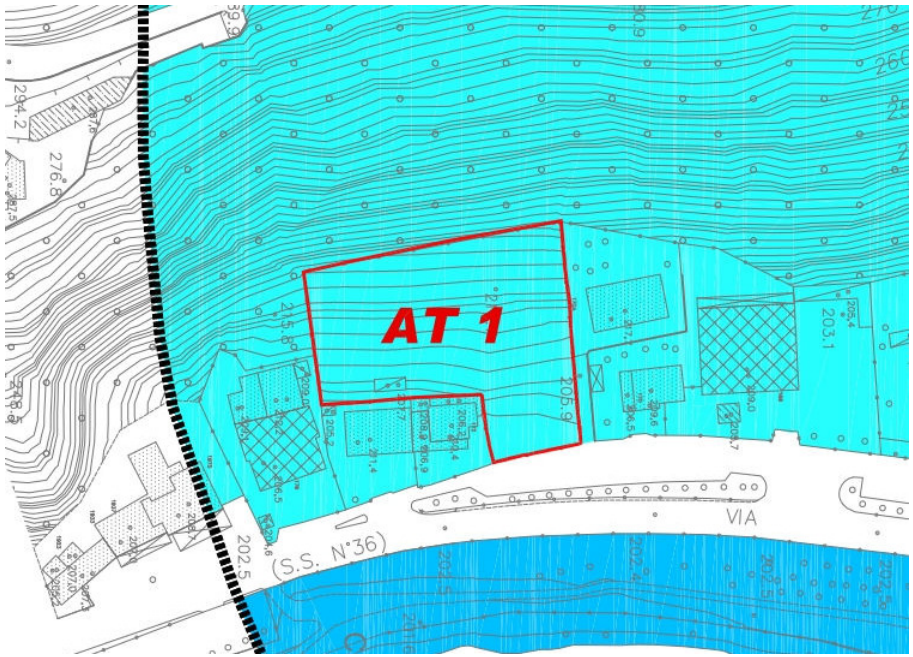
D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali

- Limite centro abitato
- Limite centro edificato
- Limite Tessuto Urbanizzato Consolidato
- Limite vincolo idrogeologico
- Fascia di rispetto 300 m dai laghi
- Fascia di rispetto 150 m dai fiumi
- Limite Parco Monte Barro
- Limite Parco Adda Nord
- Siti rete natura 2000 - SIC: Montebarro



D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica

- Classe sensibilità paesistica 5
- Classe sensibilità paesistica 4
- Classe sensibilità paesistica 3
- Classe sensibilità paesistica 2



A T – 2

Obiettivi generali

Obiettivo del progetto è la riconversione dell'area produttiva esistente in zona residenziale/ commerciale, finalizzata alla riqualificazione urbana dell'ambito e all'insediamento di funzioni compatibili con il contesto circostante.

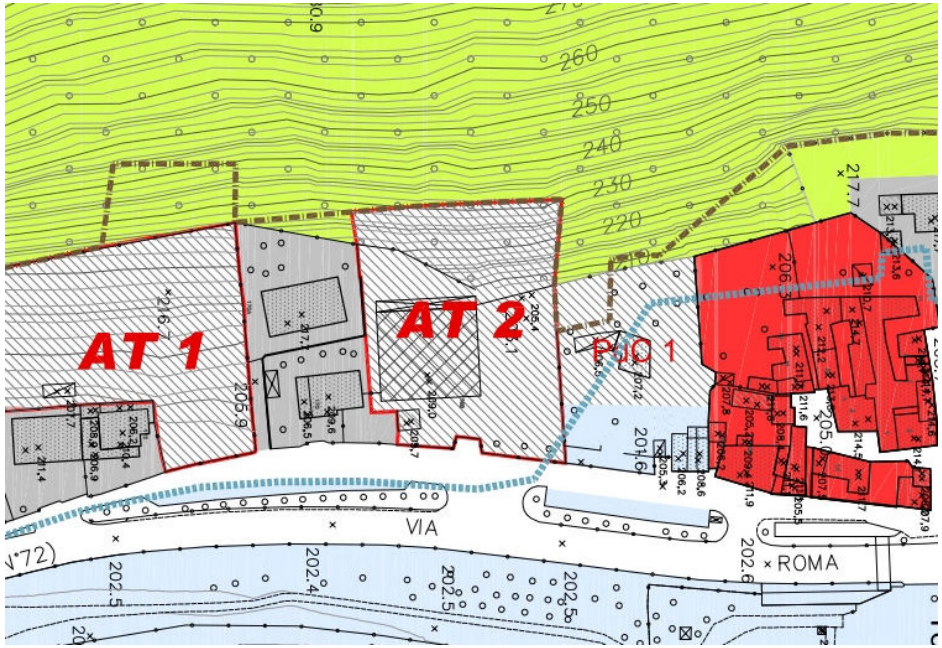
Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza e dal commercio.
L'intervento prevede una superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale di 1.000,00 mq ed una superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale di 750,00 mq per complessivi 1.750,00 mq.

Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, non suddivisibile in comparti d'attuazione.

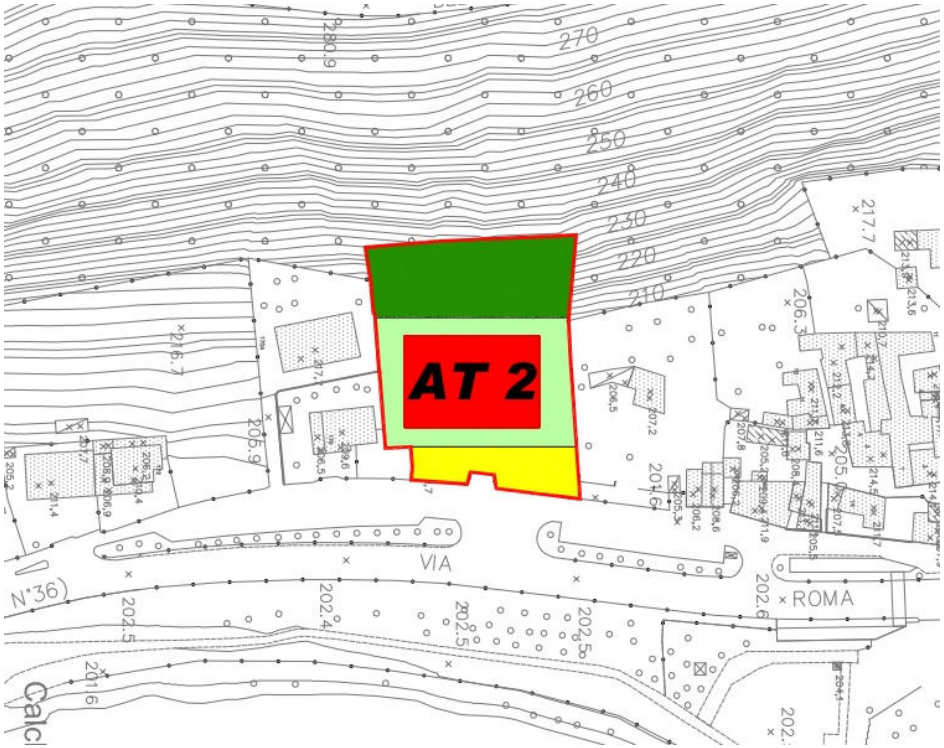
L'area è riconosciuta come ambito di particolare interesse paesaggistico ove l'obiettivo principale è il mantenimento delle pause o intervalli nell'edificazione. Entro tale ambito occorre prioritariamente assicurare condizioni progettuali atte a ridurre l'incidenza dell'edificazione rispetto alle visuali libere e a ridurre le possibili interferenze dell'infrastruttura sulla connettività della rete ecologica e sulla biopermeabilità del territorio.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.
La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi in relazione al contesto locale e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità, da definirsi in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento.



A T – 2

Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	**3.520,00 mq**
Destinazione Residenziale	
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**1.000,00 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp** (% di St)	**560,00 mq**
Destinazione Commerciale	
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**750,00 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**750,00 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**40,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**3 piani**

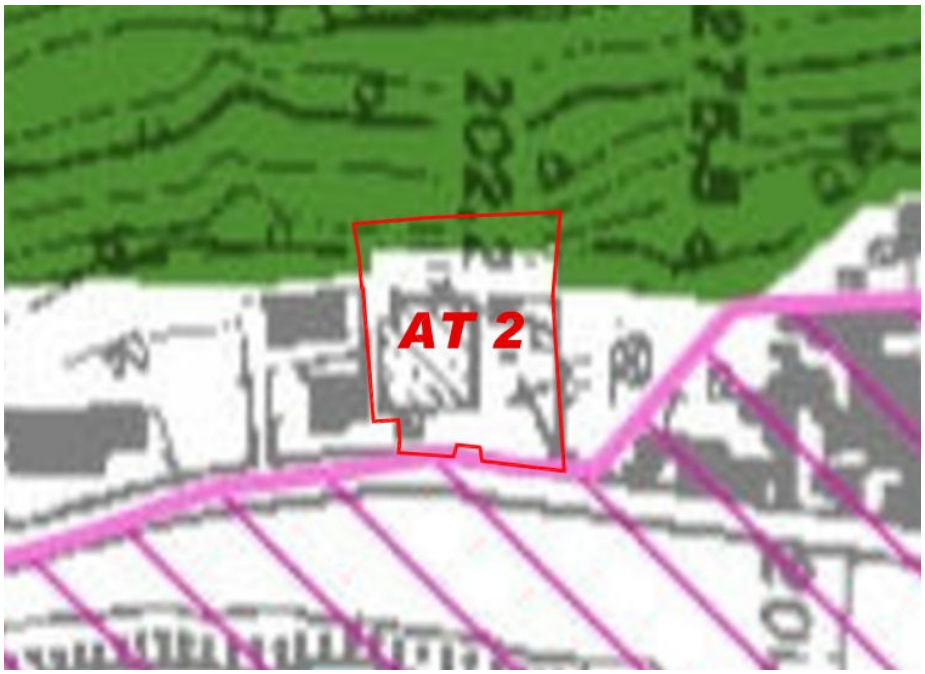
A T – 2

PTCP – Assetto Insediativo

- AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)
- VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)
- PRINCIPALI CENTRI STORICI
- TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)
- LAGHI
- TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)

PTCP – Sistema rurale–paesistico ambientale

- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO
  – A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE
- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO
  – DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59)
  – PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60)
  – AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE
- SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI
  – SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE
  C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate
- PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI
- LAGHI



A T – 2

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

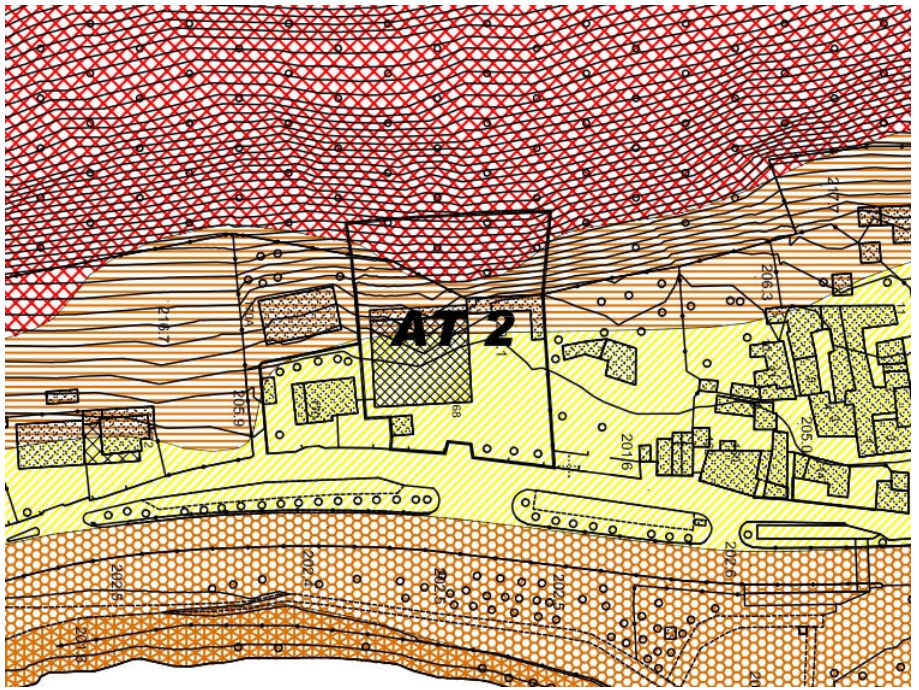
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**

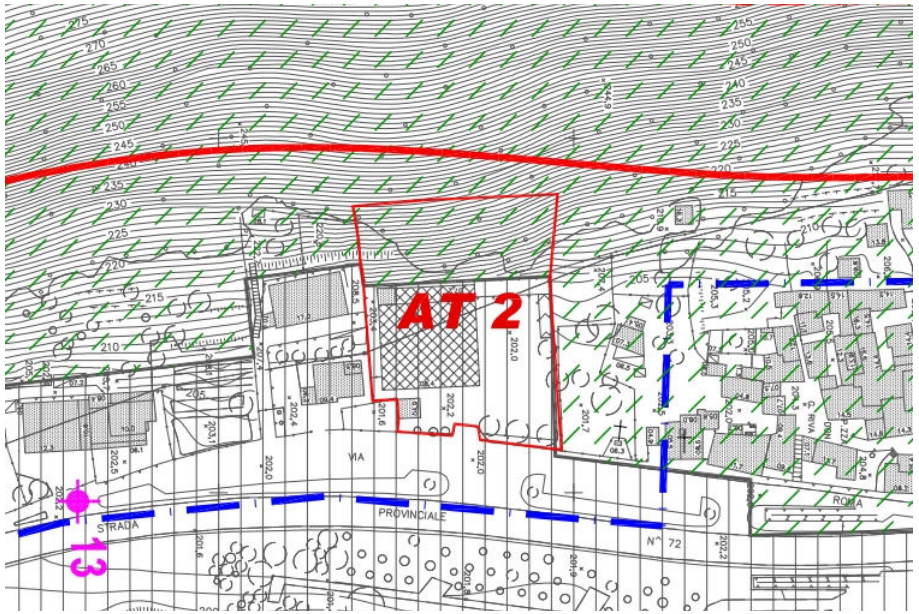
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**



Componente Acustica di riferimento

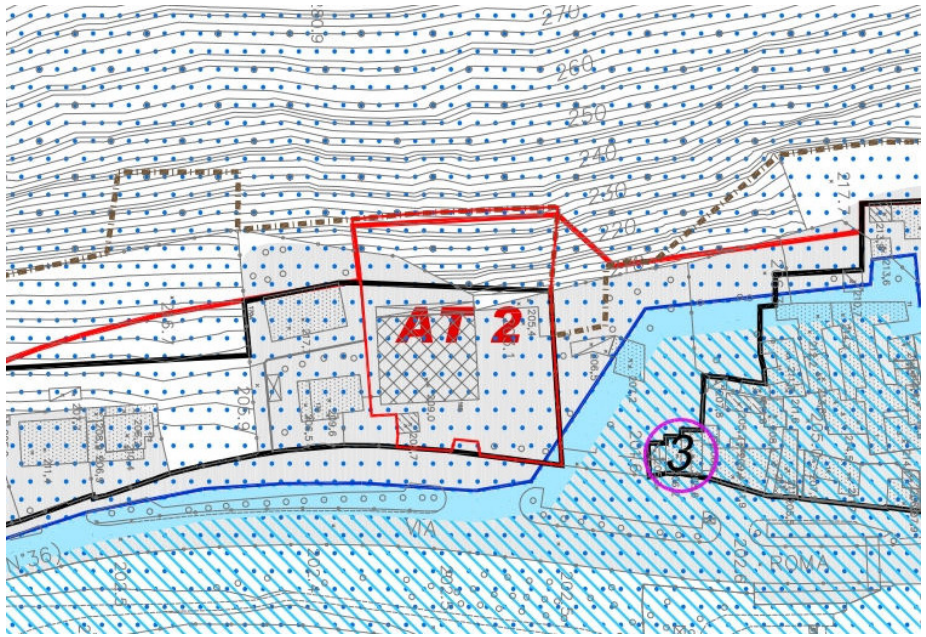
Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali



A T – 2

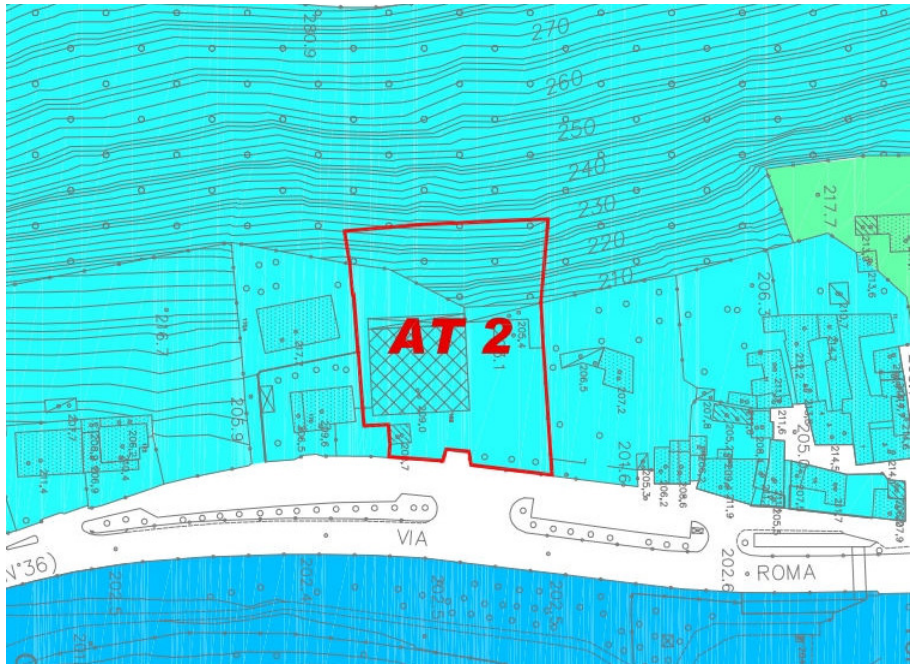
D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali

- Limite centro abitato
- Limite centro edificato
- Limite Tessuto Urbanizzato Consolidato
- Limite vincolo idrogeologico
- Fascia di rispetto 300 m dai laghi
- Fascia di rispetto 150 m dai fiumi
- Limite Parco Monte Barro
- Limite Parco Adda Nord
- Siti rete natura 2000 - SIC: Montebarro

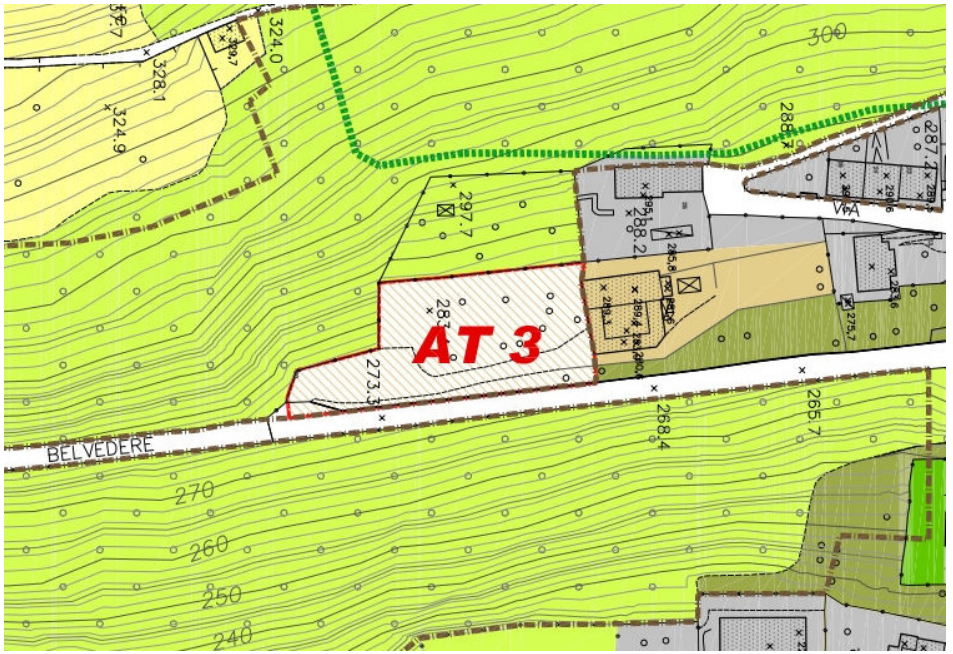


D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica

- Classe sensibilità paesistica 5
- Classe sensibilità paesistica 4
- Classe sensibilità paesistica 3
- Classe sensibilità paesistica 2



A T – 3



Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il potenziamento e la valorizzazione del comparto ricettivo – alberghiero esistente attraverso la realizzazione di una nuova struttura destinata alla fruizione turistico – ricettiva.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dall'attività turistico ricettiva.

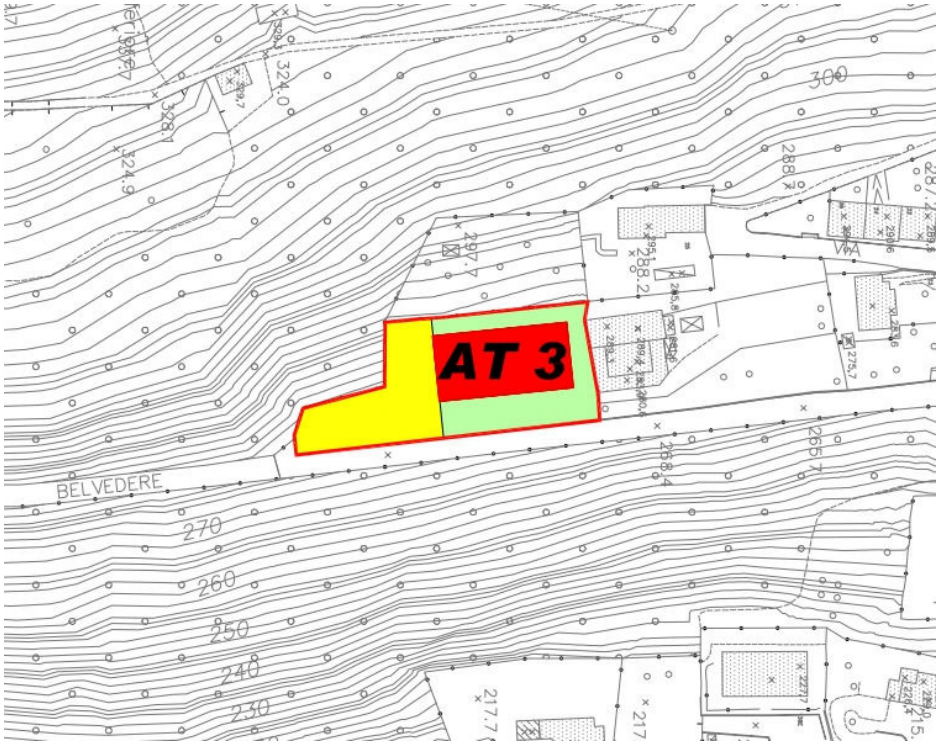
Attuazione intervento

L'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Attuativo.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.
Si dovrà porre particolare attenzione all'immissione sulla SP60 e dovrà essere predisposta idonea richiesta all'ente gestore della strada.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento.

A T – 3

Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	**2.233,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	**0,25 mq/mq**
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**558,25 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**558,25 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**50,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**7,50 piani**
Destinazione principale	**Turistica Ricettiva**

A T – 3

PTCP – Assetto Insediativo

AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)

VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)

PRINCIPALI CENTRI STORICI

TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)

LAGHI

TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)

PTCP – Sistema rurale–paesistico ambientale

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO
– A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO
– DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA

AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59)
– PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI

AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60)
– AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE

SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI
– SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE
C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate

PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI

LAGHI

A T – 3

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

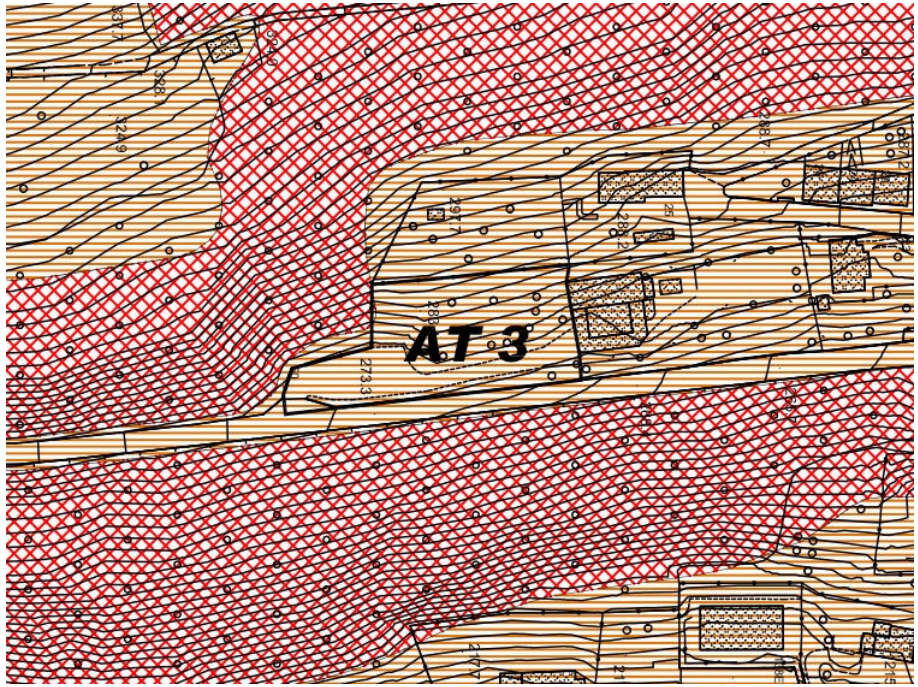
- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**

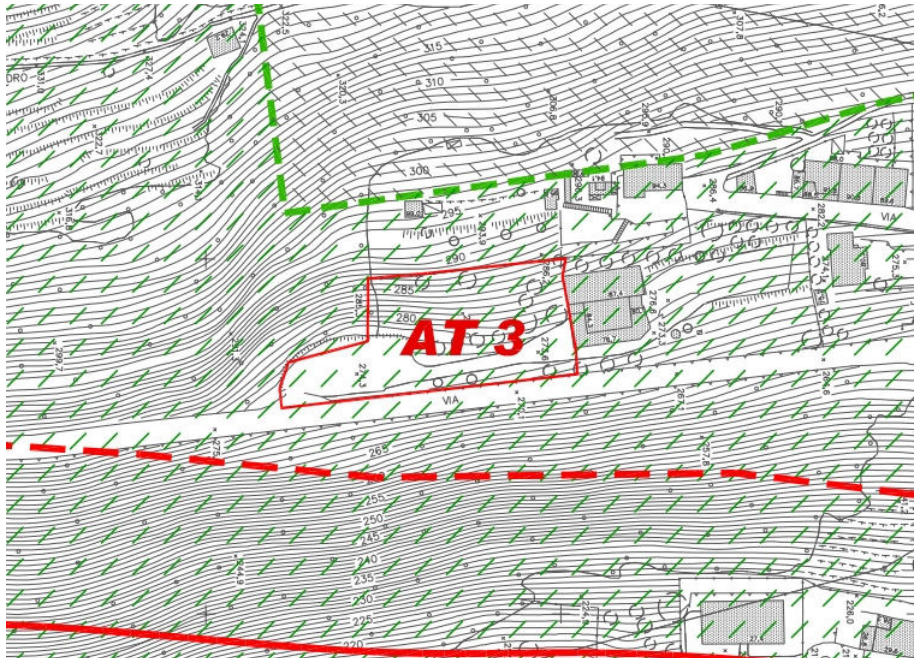
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**

Componente Acustica di riferimento

Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali

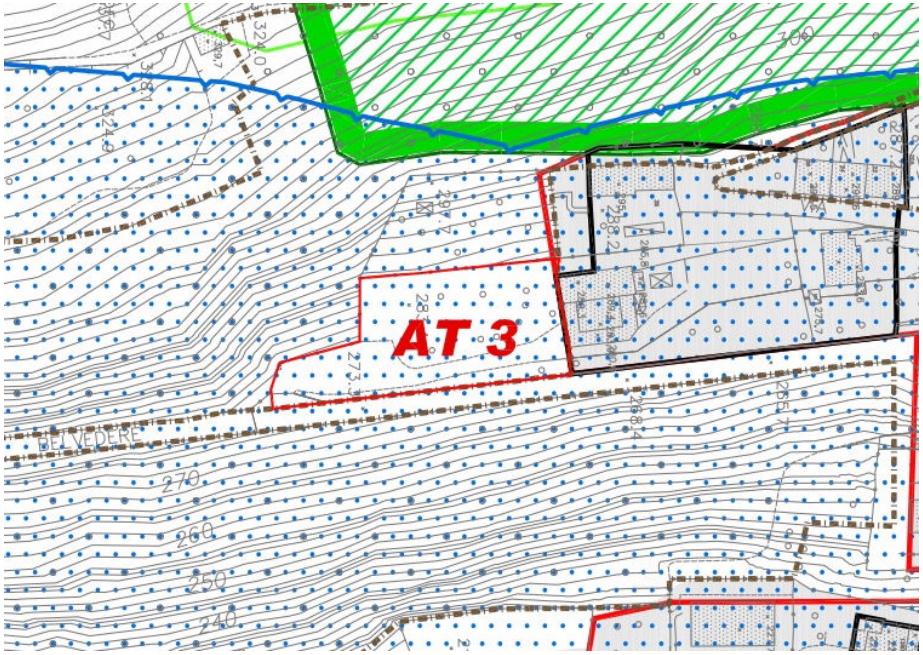




A T – 3

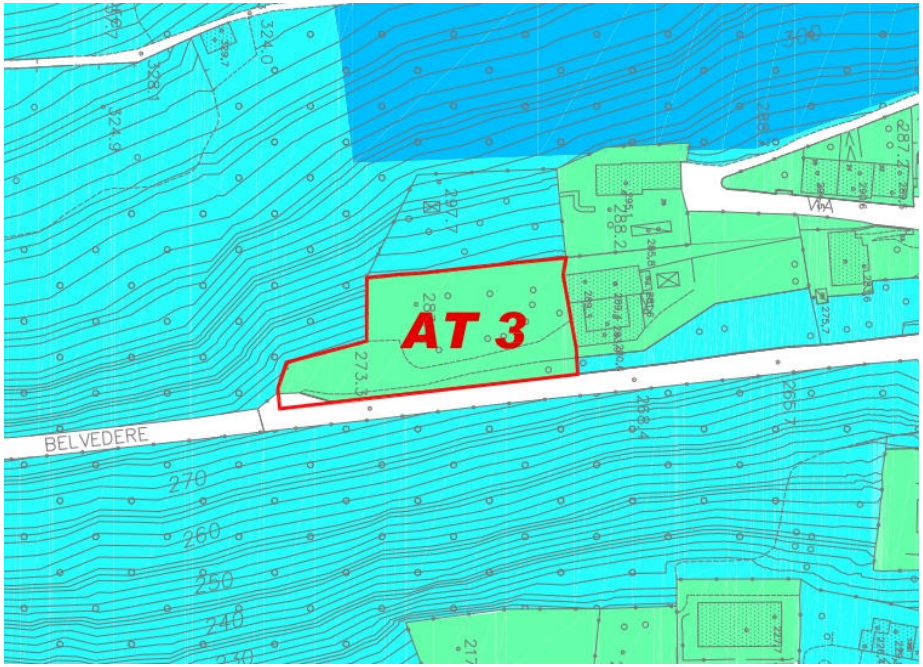
D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali

- Limite centro abitato
- Limite centro edificato
- Limite Tessuto Urbanizzato Consolidato
- Limite vincolo idrogeologico
- Fascia di rispetto 300 m dai laghi
- Fascia di rispetto 150 m dai fiumi
- Limite Parco Monte Barro
- Limite Parco Adda Nord
- Siti rete natura 2000 - SIC: Montebarro



D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica

- Classe sensibilità paesistica 5
- Classe sensibilità paesistica 4
- Classe sensibilità paesistica 3
- Classe sensibilità paesistica 2



A T – 4

Obiettivi generali

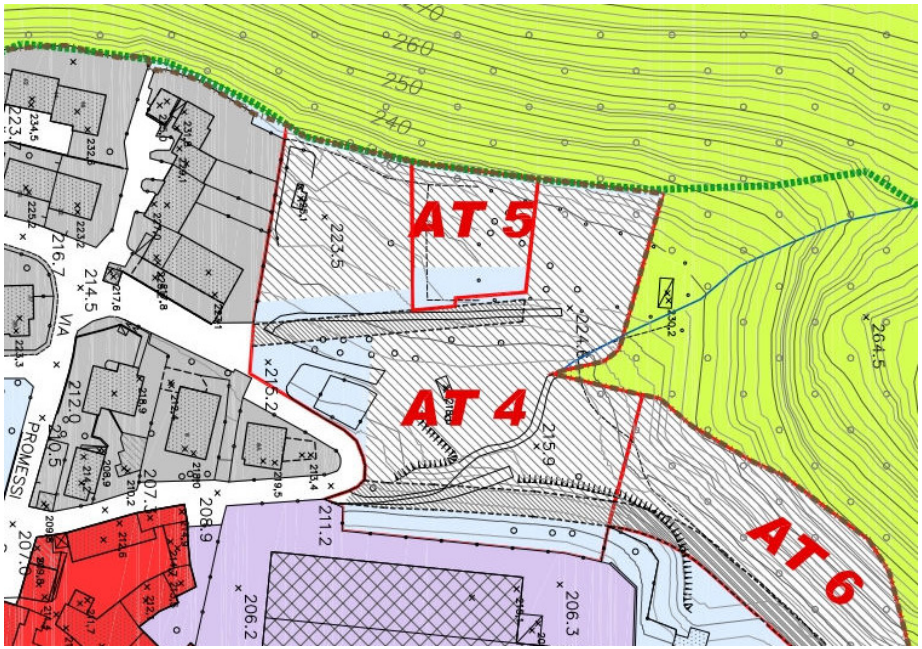
Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area posta a margine dell'edificazione esistente.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza, che per quanto riguarda l'ambito AT4a dovrà essere prevista di tipo convenzionato. Tale destinazione dovrà essere sottoposta al convenzionamento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi.

Attuazione intervento

L'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Attuativo, suddivisibile in tre comparti d'attuazione, in base alle proprietà dei vari lotti, come di seguito descritti.
Tali ambiti dovranno concorrere alla realizzazione degli standard urbanistici di Piano con le seguenti modalità:
AT4a: realizzazione di parte della viabilità di accesso V1 a monte dell'ambito (con calibro di 5,00 metri), della viabilità a valle V3, dei parcheggi pubblici in progetto P1 –P2, e dell'area a verde per creazione di filtro alberato a confine;
AT4b: realizzazione della restante parte di viabilità di accesso V2 a monte (con calibro di 5,00 metri).
Per gli ambiti di trasformazione 4-5-6 deve essere obbligatoriamente essere prevista specifica indagine geologica.
In questo P.I.I. il rilascio delle autorizzazioni edilizie è subordinato all'esecuzione e al collaudo delle opere di difesa da rischio caduta massi, previste da progettazione già approvata e finanziata.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento.



A T – 4

Legenda

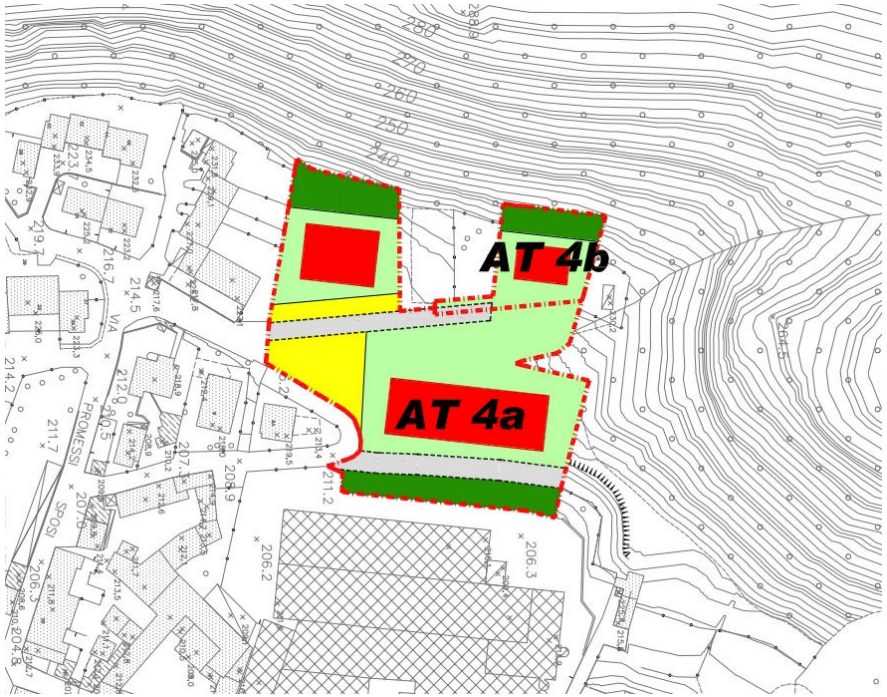
Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	

Parametri urbanistici 4a

Superficie territoriale St (mq)	**7.510,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	**0,35 mq/mq**
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**2.628,50 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**1.471,96 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**40,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**2 piani (7,50 m)**
Destinazione principale	**Residenza**

Parametri urbanistici 4b

Superficie territoriale St (mq)	**1.200,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	**0,35 mq/mq**
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**420,00 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**235,20 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**40,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**2 piani (7,50 m)**
Destinazione principale	**Residenza**



Tutela e valorizzazione

L'ambito si trova a monte della chiesa di sant'Agata (si veda documento di scoping).Questa attualmente si trova immersa nel verde delle prime pendici del monte Barro. La prospettiva da via Roma è in parte occultata dalla folta vegetazione ed in parte da alcuni impianti tecnologici e da insegne pubblicitarie. La vista dal basso andrebbe parzialmente rivalutata con l'asportazione degli elementi ostacolanti. Al fine di mantenere lo sfondo prospettico il più possibile simile all'attuale si prescrive la realizzazione di un filtro alberato tra l'edificio realizzando e la chiesina esistente. Tale filtro potrebbe correre in fregio all'infrastruttura viabilistica prevista in ambito.

Mitigazione del rumore

Per l'ambito At4a, con destinazione residenziale convenzionata, pur rispettando la classe acustica, la vicinanza con l'impianto tecnologico-industriale, deve prevedere in caso di superamento dei limiti di legge, la predisposizione di efficaci misure di mitigazione del rumore.

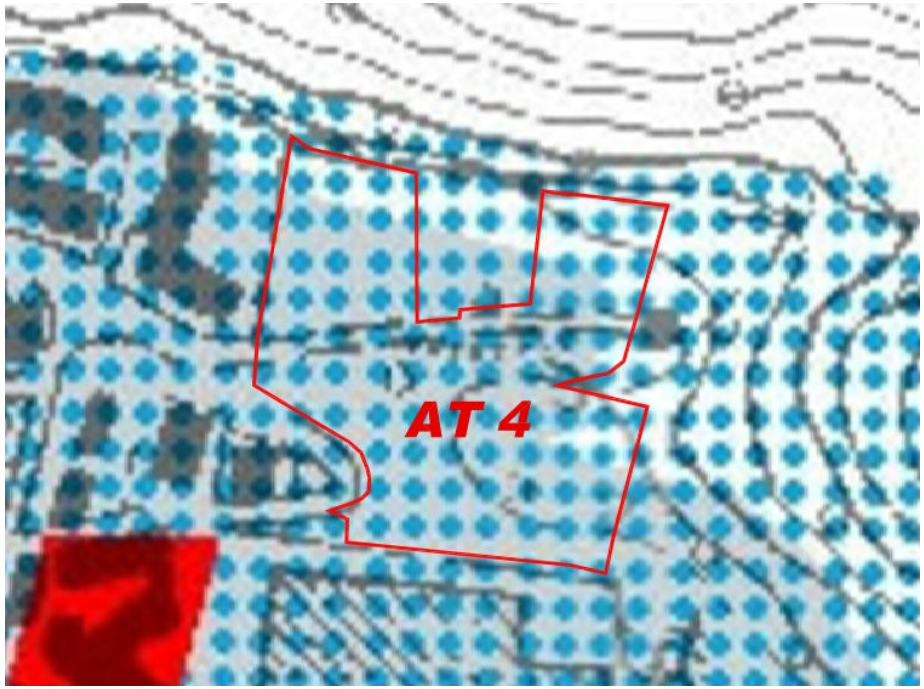
Tutela dei beni ambientali e paesaggistici

Il PTCP di Lecco prevede che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto (allegato 2 delle Nda) che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi al fine di armonizzare gli inserimenti di nuovi interventi edilizi e di ristrutturazione edilizia e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza

A T – 4

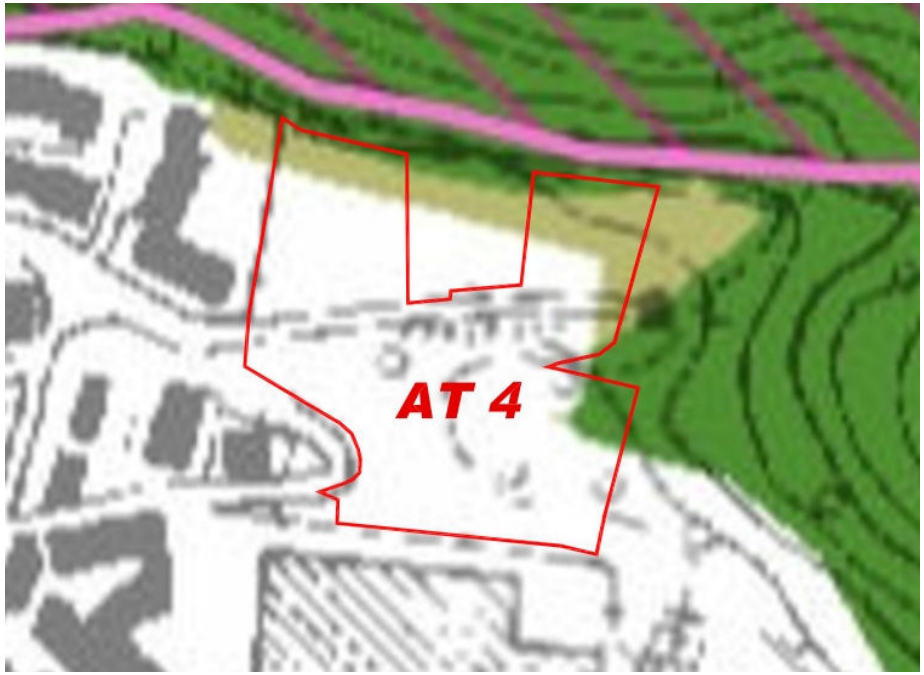
PTCP – Assetto Insediativo

- AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)
- VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)
- PRINCIPALI CENTRI STORICI
- TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)
- LAGHI
- TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)



PTCP – Sistema rurale–paesistico ambientale

- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE
- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59) – PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60) – AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE
- SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI – SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate
- PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI
- LAGHI



A T – 4

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

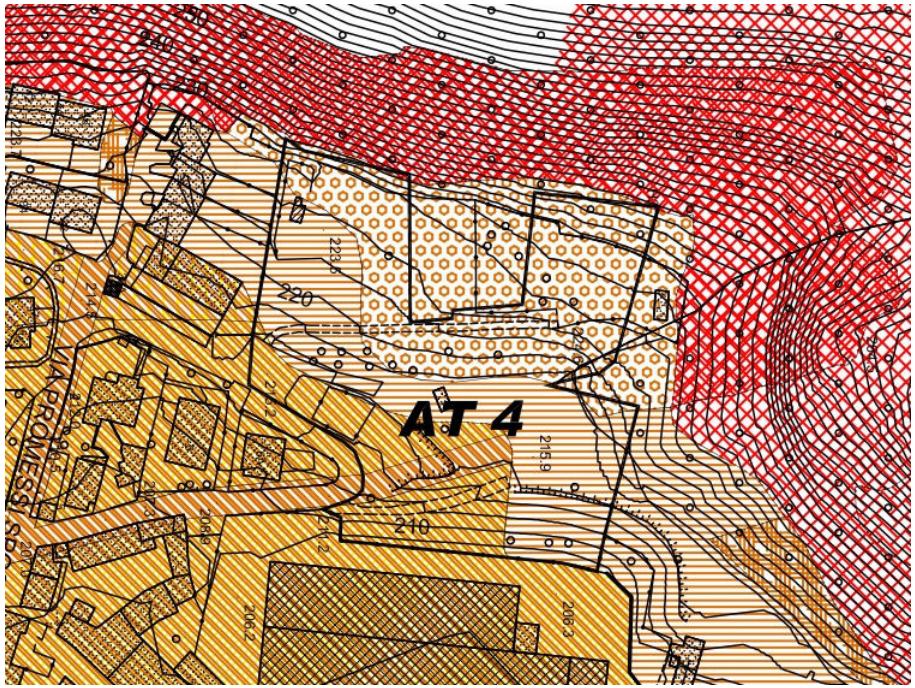
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**

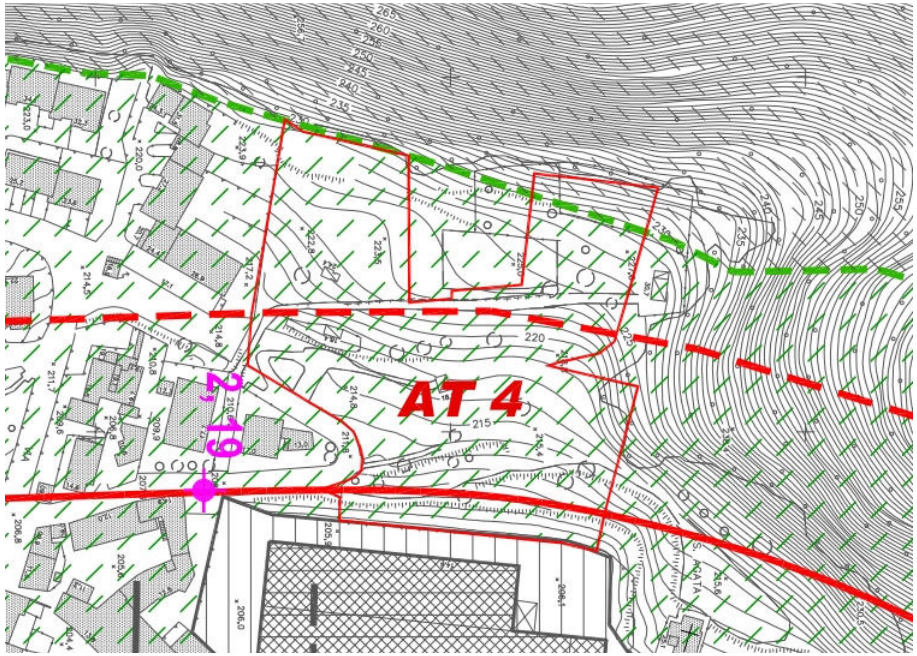
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**



Componente Acustica di riferimento

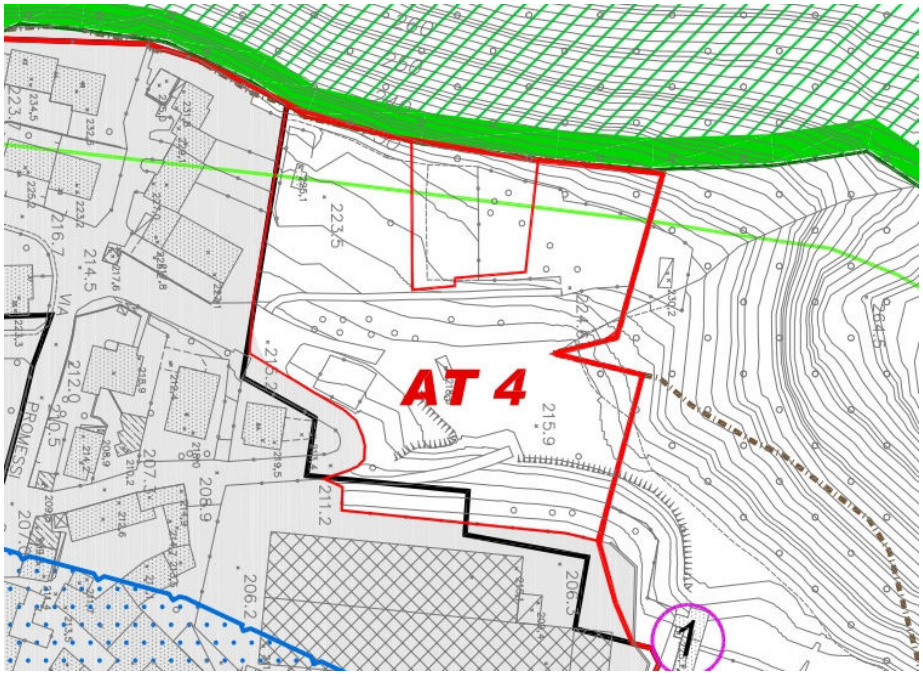
Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali



A T – 4

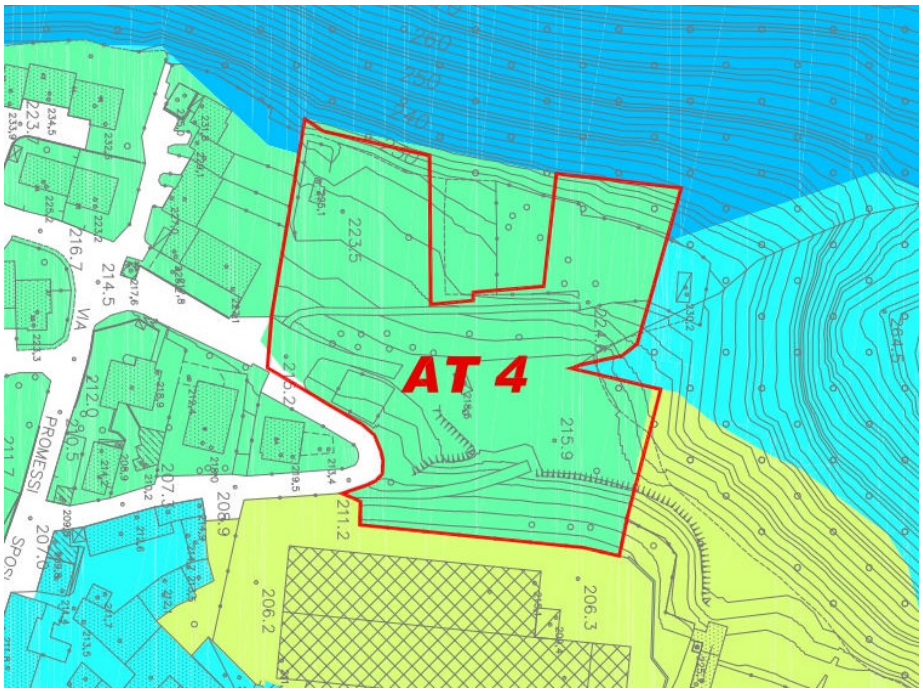
D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali

- Limite centro abitato
- Limite centro edificato
- Limite Tessuto Urbanizzato Consolidato
- Limite vincolo idrogeologico
- Fascia di rispetto 300 m dai laghi
- Fascia di rispetto 150 m dai fiumi
- Limite Parco Monte Barro
- Limite Parco Adda Nord
- Siti rete natura 2000 - SIC: Montebarro



D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica

- Classe sensibilità paesistica 5
- Classe sensibilità paesistica 4
- Classe sensibilità paesistica 3
- Classe sensibilità paesistica 2



A T – 5

Obiettivi generali

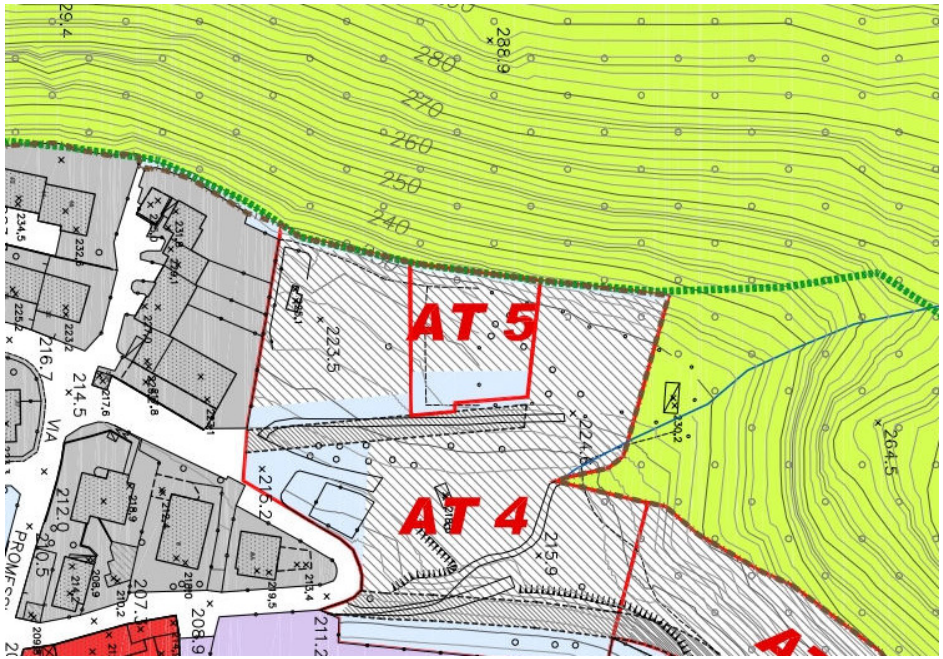
Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area posta a margine dell'edificazione esistente.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

Attuazione intervento

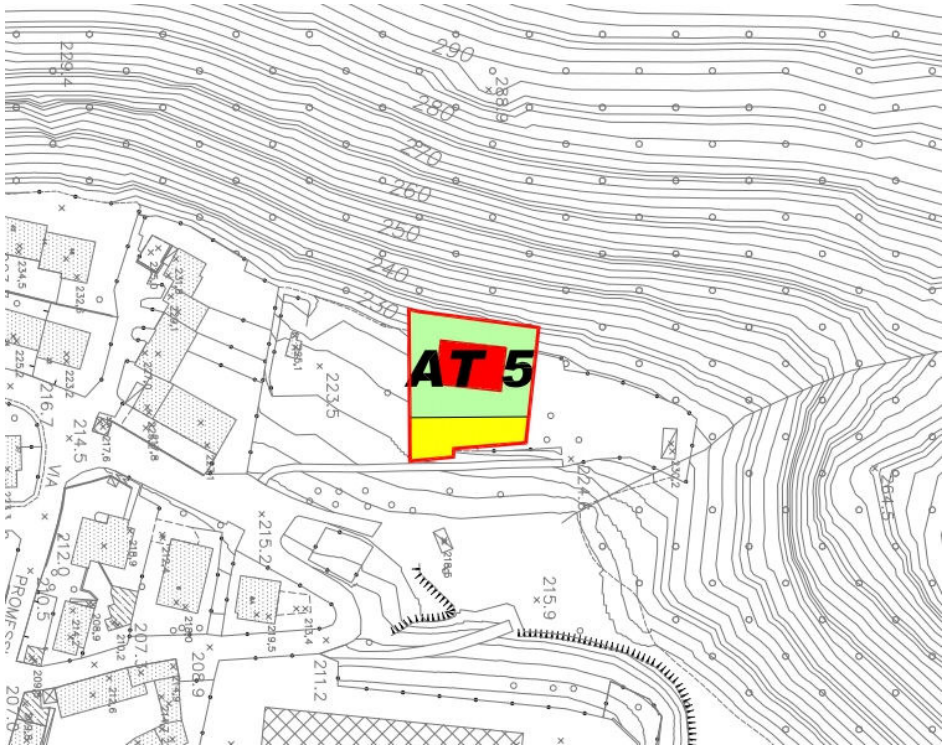
L'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Attuativo.
Tali ambiti dovranno concorrere alla realizzazione degli standard urbanistici di Piano consistenti in parte della viabilità di accesso e di parcheggio pubblico.
Per gli ambiti di trasformazione 4-5-6 deve essere obbligatoriamente essere prevista specifica indagine geologica.
Il rilascio delle autorizzazioni edilizie è subordinato all'esecuzione e al collaudo delle opere di difesa da rischio caduta massi, previste da progettazione già approvata e finanziata.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento.



A T – 5

Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	**1.245,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	**0,35 mq/mq**
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**435,75 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**244,02 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**40,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**2 piani (7,50 m)**
Destinazione principale	**Residenza**

Tutela e valorizzazione

L'ambito si trova a monte della chiesa di sant'Agata (si veda documento di scoping).Questa attualmente si trova immersa nel verde delle prime pendici del monte Barro. La prospettiva da via Roma è in parte occultata dalla folta vegetazione ed in parte da alcuni impianti tecnologici e da insegne pubblicitarie. La vista dal basso andrebbe parzialmente rivalutata con l'asportazione degli elementi ostacolanti. Al fine di mantenere lo sfondo prospettico il più possibile simile all'attuale si prescrive la realizzazione di un filtro alberato tra l'edificio realizzando e la chiesina esistente. Tale filtro potrebbe correre in fregio all'infrastruttura viabilistica prevista in ambito.

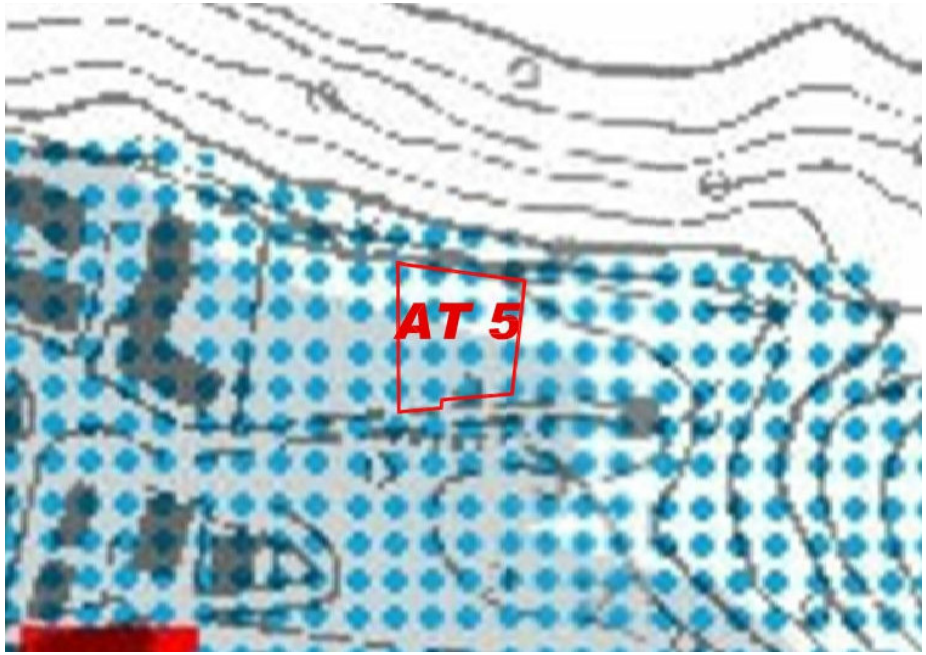
Tutela dei beni ambientali e paesaggistici

Il PTCP di Lecco prevede che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto (allegato 2 delle Nda) che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi al fine di armonizzare gli inserimenti di nuovi interventi edilizi e di ristrutturazione edilizia e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza

A T – 5

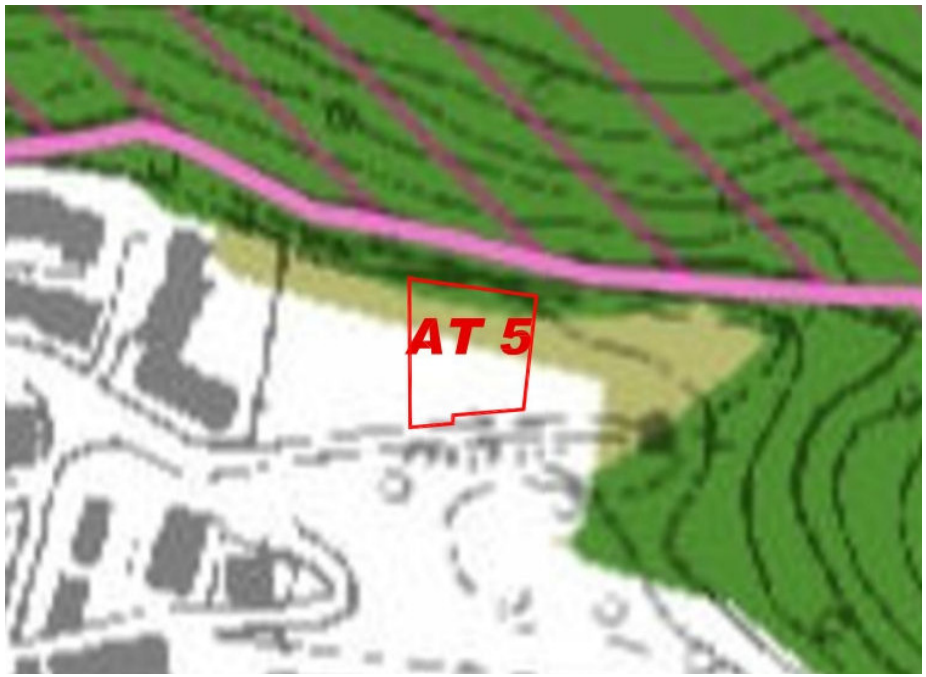
PTCP – Assetto Insediativo

- AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)
- VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)
- PRINCIPALI CENTRI STORICI
- TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)
- LAGHI
- TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)



PTCP – Sistema rurale–paesistico ambientale

- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE
- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59) – PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60) – AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE
- SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI – SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate
- PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI
- LAGHI



AT – 5

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

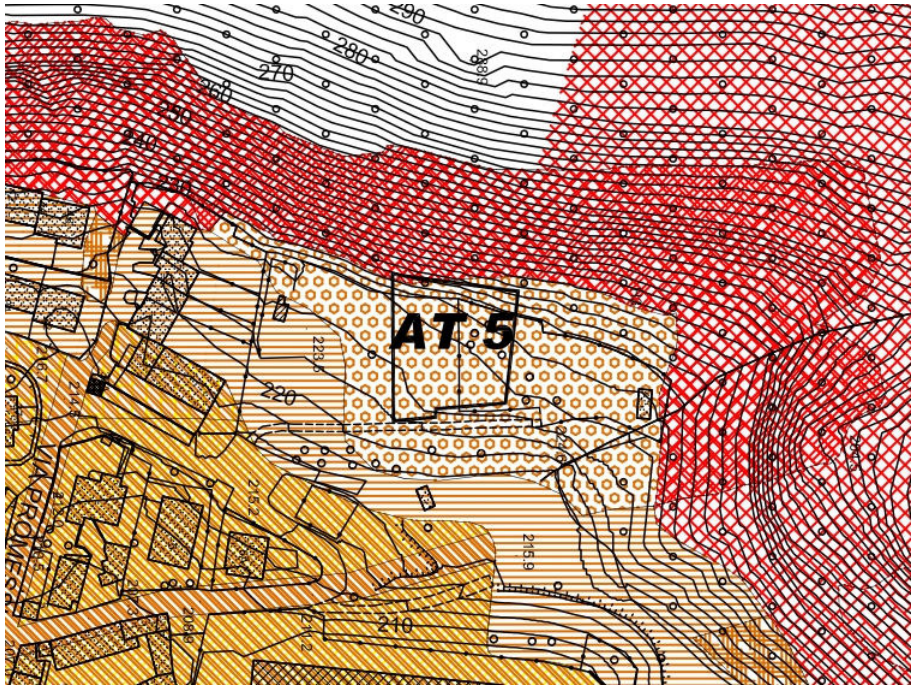
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

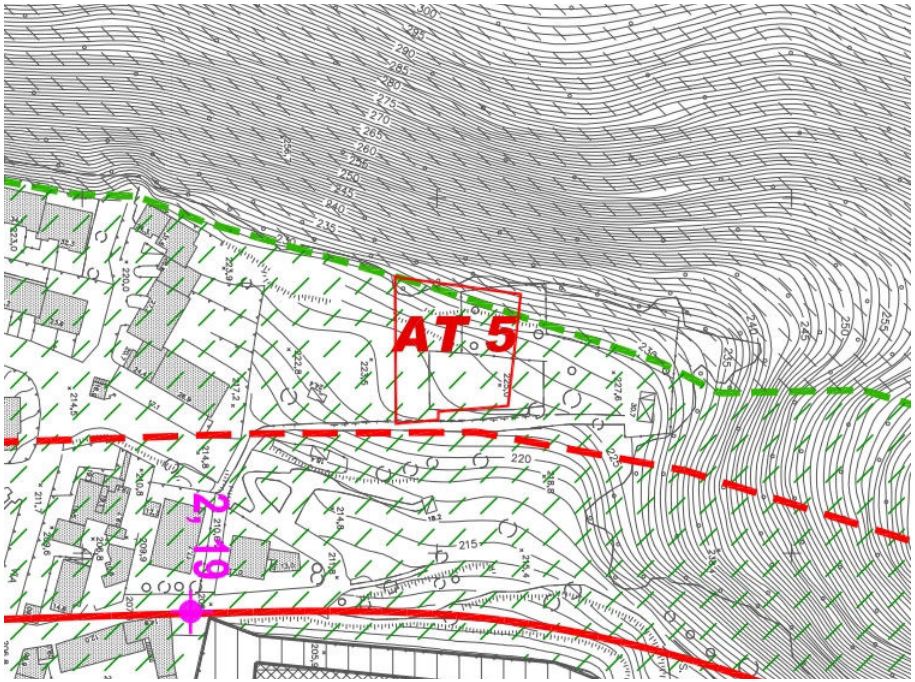
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**
- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**



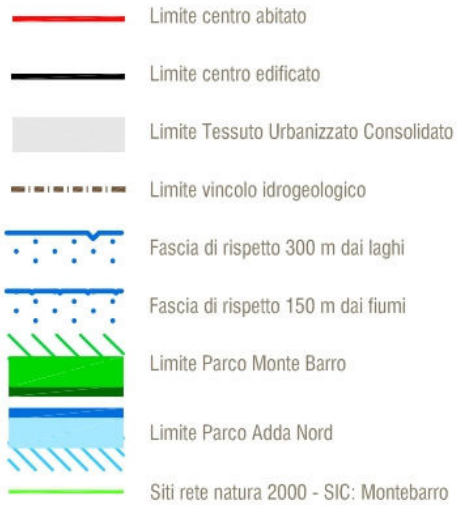
Componente Acustica di riferimento

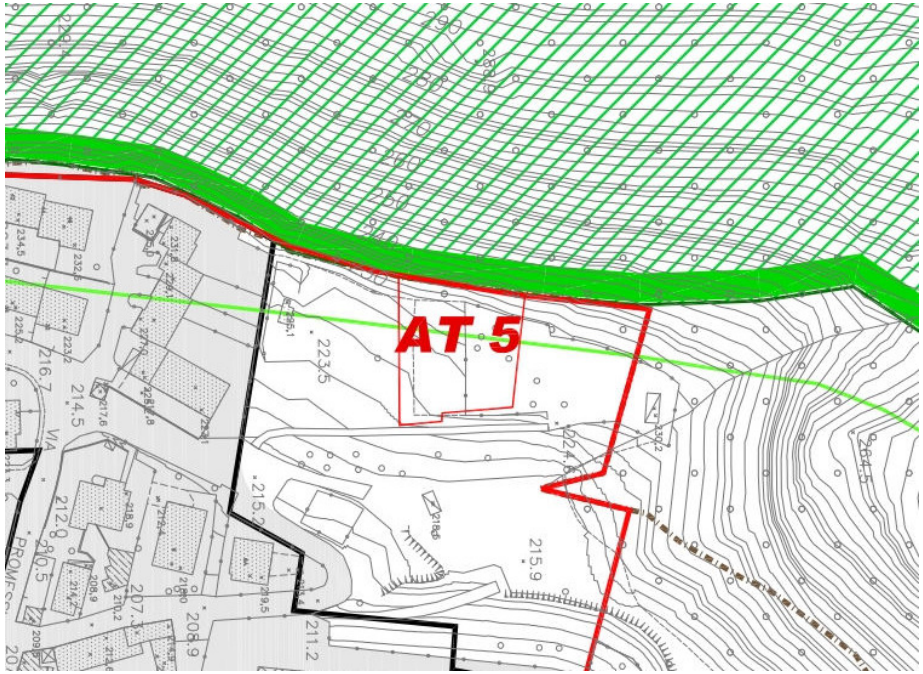
Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali



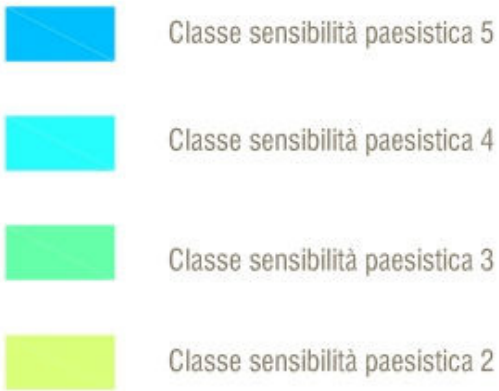
A T – 5

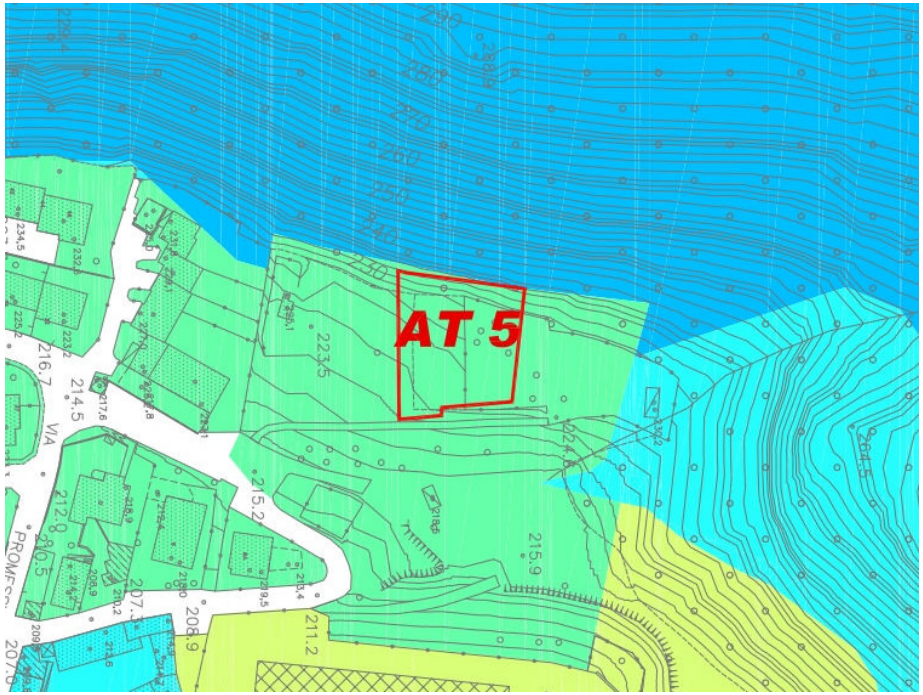
D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali





D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica





A T – 6

Obiettivi generali

Destinazioni previste

Attuazione intervento

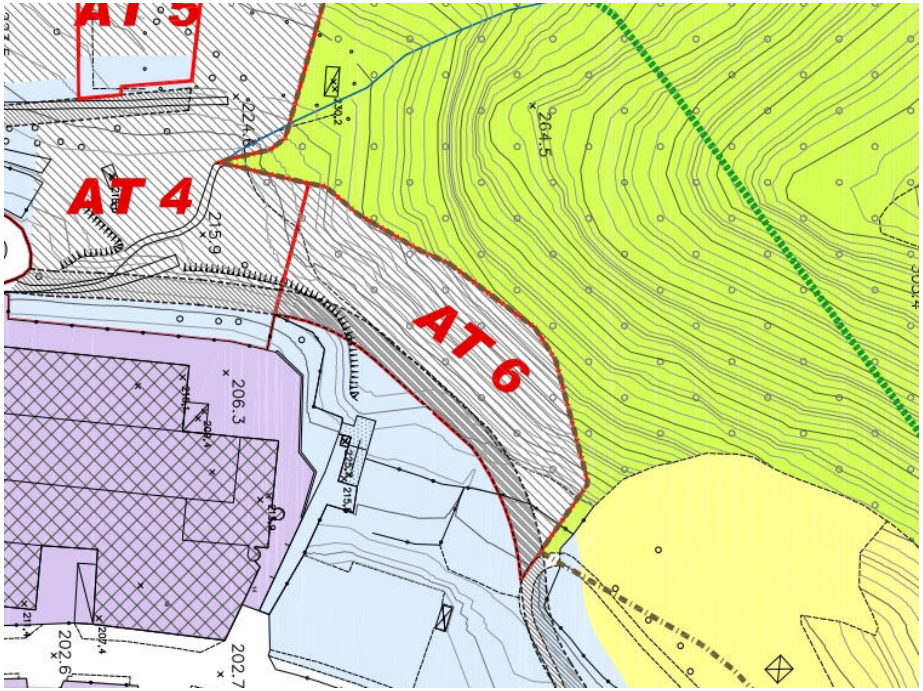
Tutela e valorizzazione

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area posta a margine dell'edificazione esistente.

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

L'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Attuativo, suddivisibile in comparti d'attuazione.
L'Ambito di Trasformazione dovrà essere soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) obbligatoria e vincolante ai fini della tutela dei contenuti paesistici e ambientali del PTCP.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica. La superficie di concentrazione volumetrica dovrà inoltre essere localizzata all'interno del tessuto urbanizzato così come definito dal PTCP.
Per gli ambiti di trasformazione 4-5-6 deve essere obbligatoriamente essere prevista specifica indagine geologica.
Il rilascio delle autorizzazioni edilizie è subordinato alla messa in sicurezza del versante retrostante.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento oltre alle urbanizzazioni primarie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

L'ambito si trova a monte della chiesa di sant'Agata (si veda documento di scoping).Questa attualmente si trova immersa nel verde delle prime pendici del monte Barro. La prospettiva da via Roma è in parte occultata dalla folta vegetazione ed in parte da alcuni impianti tecnologici e da insegne pubblicitarie. La vista dal basso andrebbe parzialmente rivalutata con l'asportazione degli elementi ostacolanti.
Al fine di mantenere lo sfondo prospettico il più possibile simile all'attuale si prescrive la realizzazione di un filtro alberato tra l'edificio realizzando e la chiesina esistente. Tale filtro potrebbe correre in fregio all'infrastruttura viabilistica prevista in ambito.



A T – 6

Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	

Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	**3.590,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	**0,25 mq/mq**
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**897,50 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**502,60 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**40,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**2 piani (7,50 m)**
Destinazione principale	**Residenza**

Tutela e valorizzazione

L'ambito si trova a monte della chiesa di sant'Agata (si veda documento di scoping).Questa attualmente si trova immersa nel verde delle prime pendici del monte Barro. La prospettiva da via Roma è in parte occultata dalla folta vegetazione ed in parte da alcuni impianti tecnologici e da insegne pubblicitarie. La vista dal basso andrebbe parzialmente rivalutata con l'asportazione degli elementi ostacolanti. Al fine di mantenere lo sfondo prospettico il più possibile simile all'attuale si prescrive la realizzazione di un filtro alberato tra l'edificio realizzando e la chiesina esistente. Tale filtro potrebbe correre in fregio all'infrastruttura viabilistica prevista in ambito.

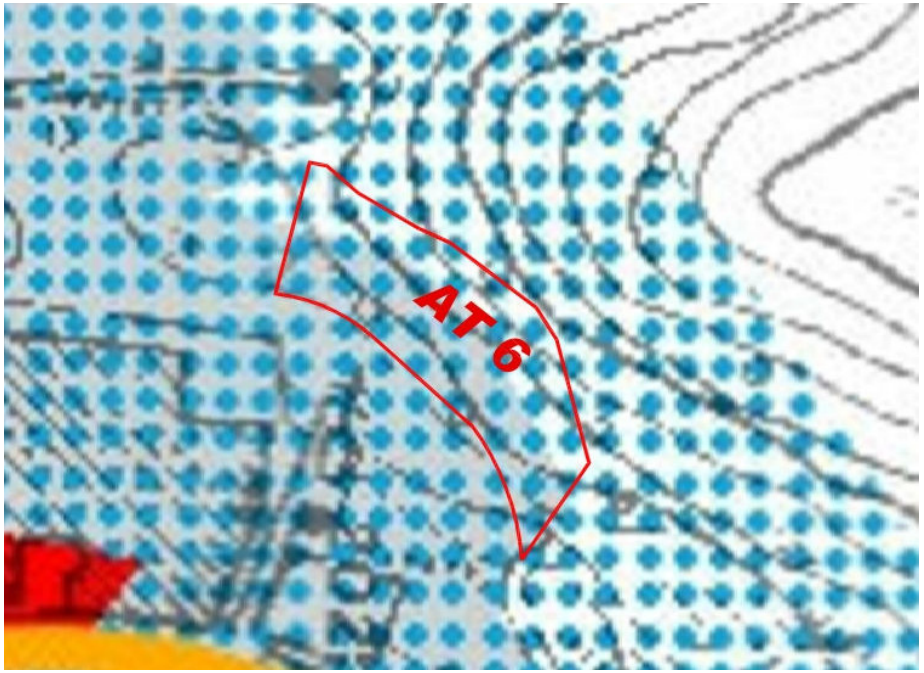
Tutela dei beni ambientali e paesaggistici

Il PTCP di Lecco prevede che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto (allegato 2 delle Nda) che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi al fine di armonizzare gli inserimenti di nuovi interventi edilizi e di ristrutturazione edilizia e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza

A T – 6

PTCP – Assetto Insediativo

- AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)
- VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)
- PRINCIPALI CENTRI STORICI
- TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)
- LAGHI
- TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)



PTCP – Sistema rurale–paesistico ambientale

- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE
- AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO – DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59) – PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI
- AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60) – AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE
- SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI – SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate
- PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI
- LAGHI

AT – 6

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

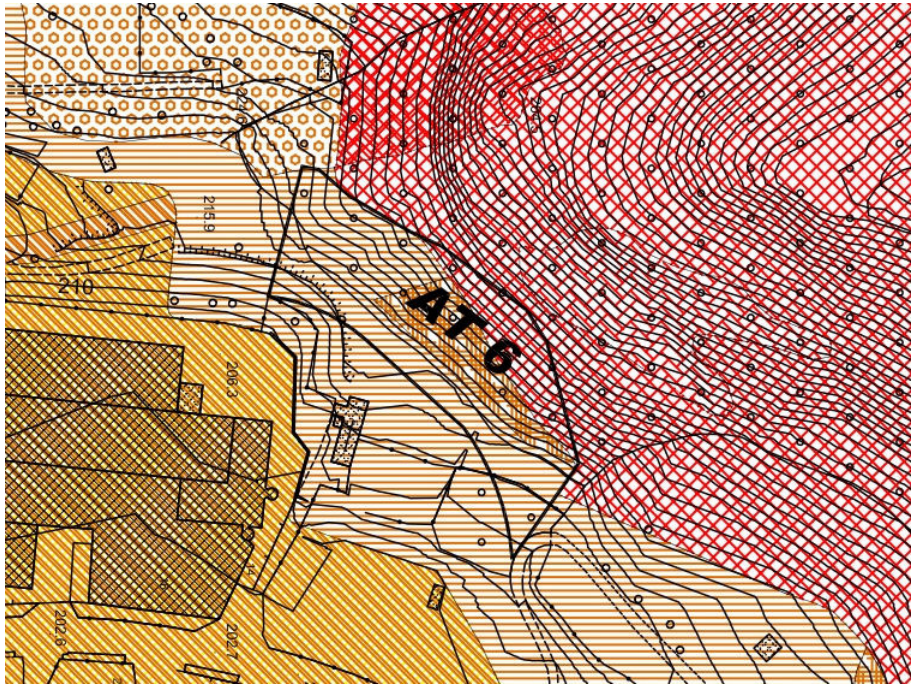
Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

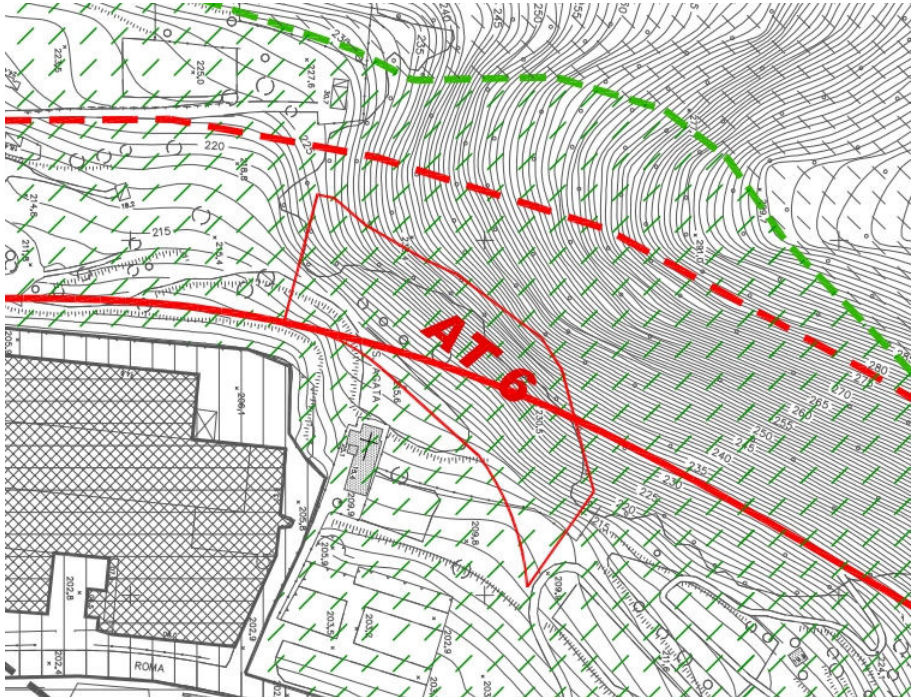
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**
- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**

Componente Acustica di riferimento

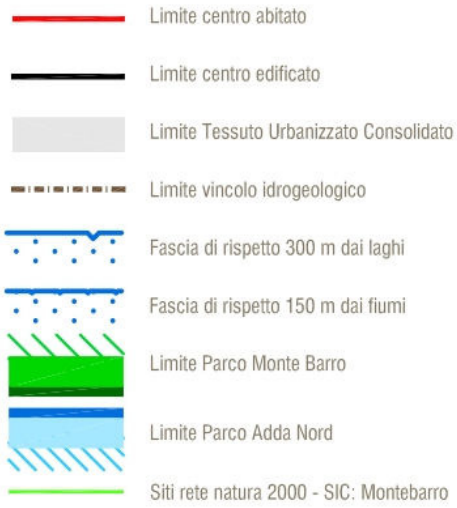
Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali

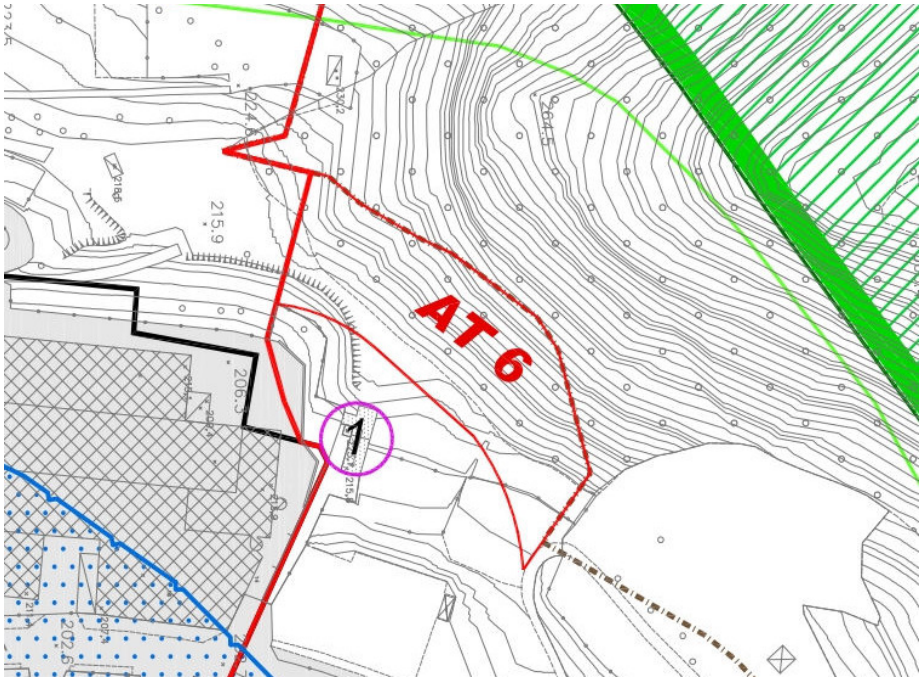




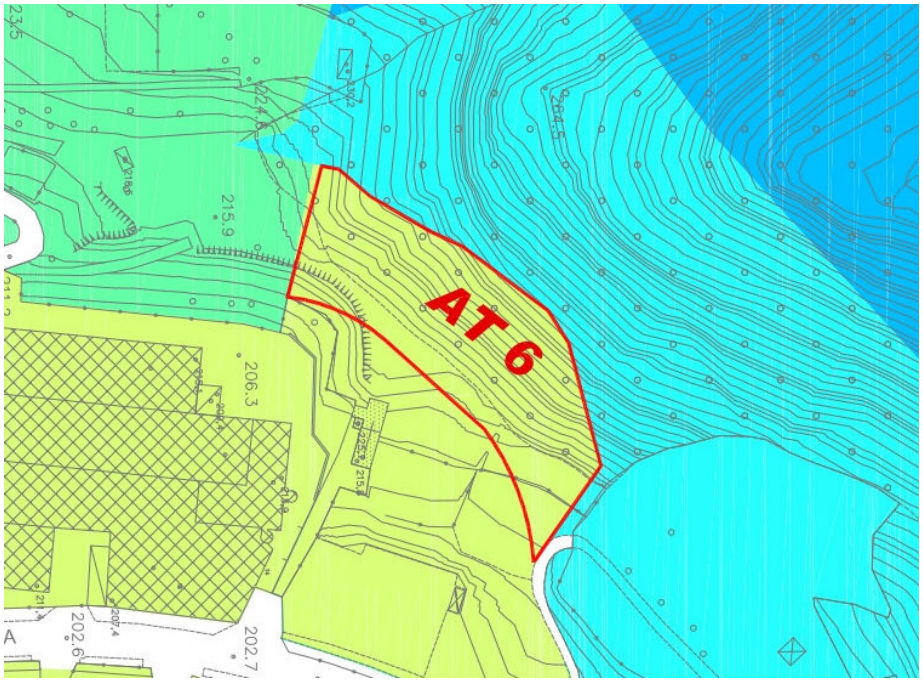
A T – 6

D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali





D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica



* PII

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione la riqualificazione dell’esistente comparto commerciale (area ex Domenici) in corrispondenza dello svincolo con la rotatoria di immissione al Ponte A. Manzoni.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è quella di tipo commerciale (superficie di vendita max 1.500 mq).
La superficie coperta in progetto non potrà essere superiore a quanto già esistente.

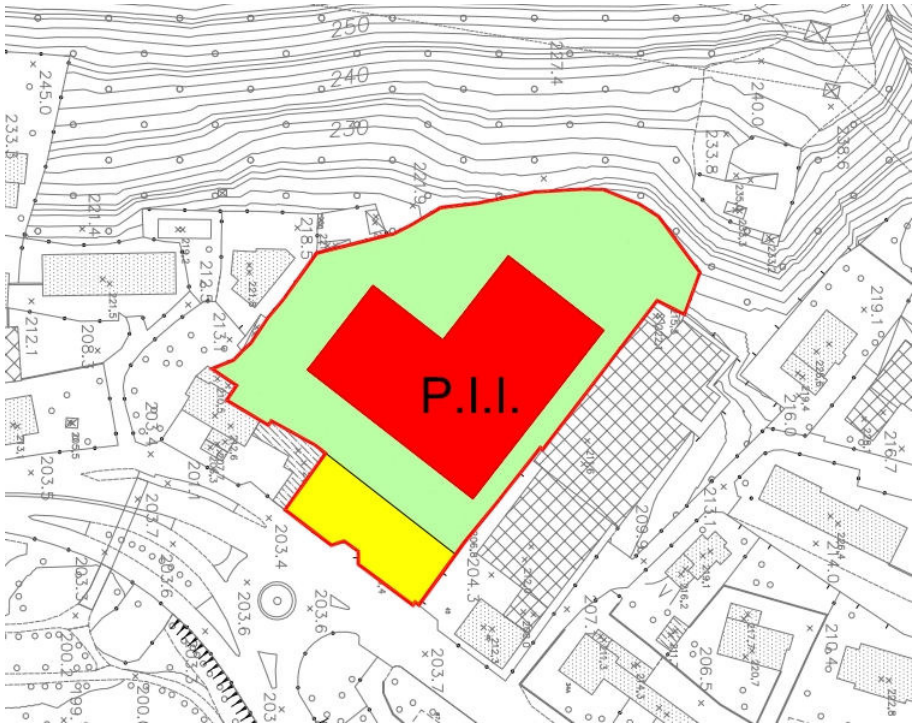
Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, suddivisibile in comparti d’attuazione, che potranno puntualmente essere riperimetrati in fase di negoziazione.
La proposta di riqualificazione dovrà prevedere il mantenimento del confine e delle superfici lorde di pavimento dell’ambito esistente, in conformità anche alle previgenti scelte urbanistiche del Piano Regolatore Generale.
La progettazione architettonica ed edilizia dovrà prestare particolare attenzione alla dotazione di spazi ad uso pubblico e gli accessi all’area.
Dovrà essere previsto il reperimento di area a standard destinate principalmente ad uso parcheggio all’interno del lotto di intervento o in aree adiacenti.
Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.
La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione all’inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi in relazione al contesto locale e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.
L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Programma integrati di intervento.

* PII

Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	**6.998,00 mq**
Indice di utilizzazione territoriale **Ut**	-
Superficie lorda di pavimento **Slp**	**1.500,00 mq**
Dotazione minima di servizi **Sp**	**1.500,00 mq**
Rapporto di copertura **Rc** (% di St)	**50,00%**
Altezza massima prevista **Hmax**	**3 piani (11,00 m)**
Destinazione principale	**Commerciale**

* PII

PTCP – Assetto Insediativo

AMBITI DI ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE (art. 20)

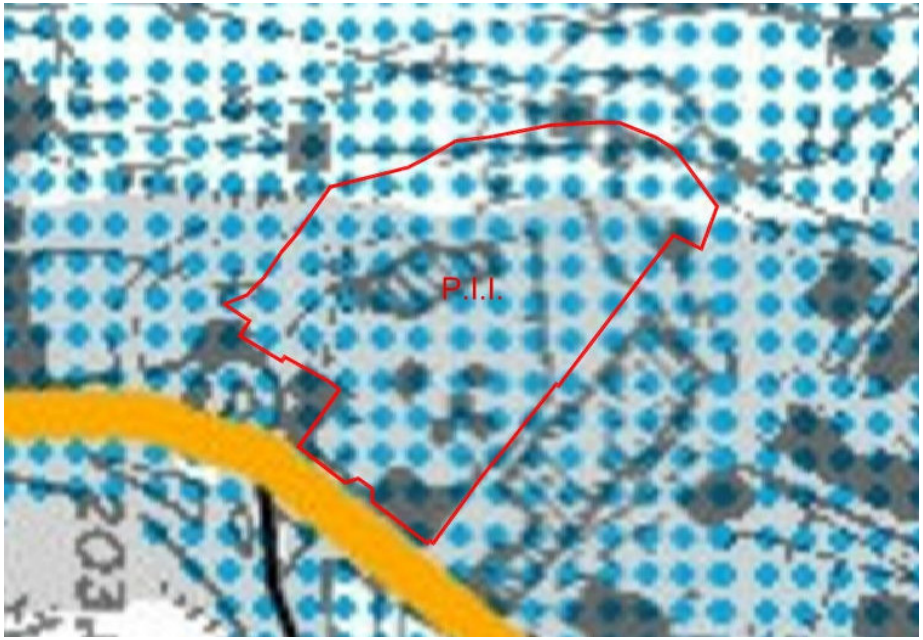
VIABILITA' A PREVALENTE SERVIZIO DI INSENDIAMENTI RESIDENZIALI (art. 18.5)

PRINCIPALI CENTRI STORICI

TERRITORIO URBANIZZATO (DA MOSAICATURA PGT)

LAGHI

TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI PAESAGGISTICI (art. 21)



PTCP – Assetto Insediativo

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO
– A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO
– DI PARTICOLARE INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA

AMBITI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E NATURALISTICA (art. 59)
– PARCHI, RISERVE NATURALI E SIC CON PIANI OPERANTI

AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA (art. 60)
– AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE

SISTEMI RURALI DEI PAESAGGI INSUBRICI
– SISTEMI RURALI DELLE COLLINE MORENICHE
C – monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate

PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) ESISTENTI E PROPOSTI

LAGHI

*** PII**

Componente Geologica di riferimento

LEGENDA

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzoa scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

- 2a — **Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o sub pianeggianti**
- 2b — **Sottoclasse 2b - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri**

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

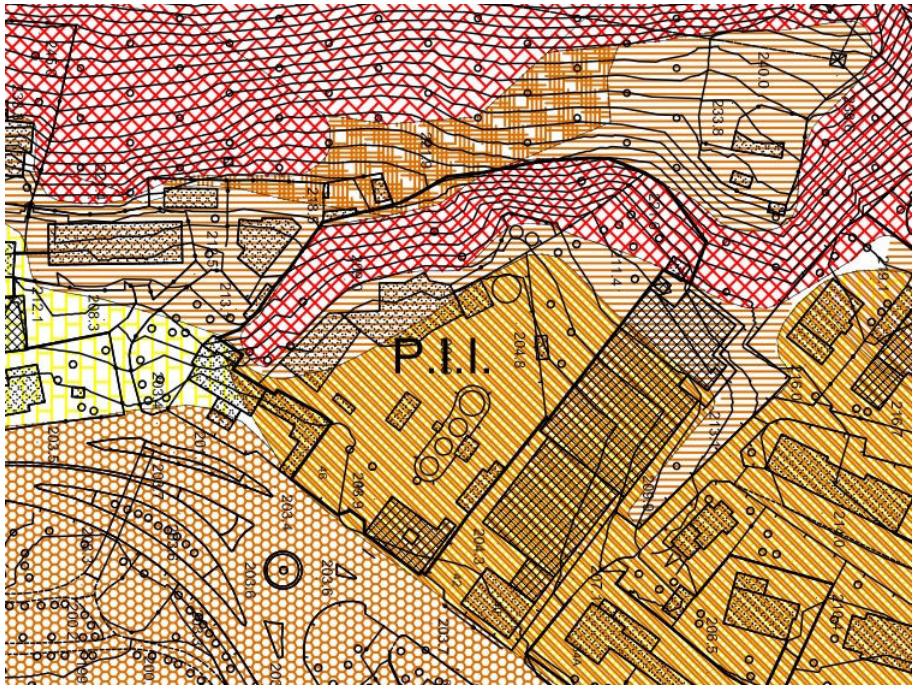
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

- 3a — **Sottoclasse 3a - Aree corrispondenti alla zona litoranea del Lago di Garlate e del Fiume Adda**
- 3b — **Sottoclasse 3b - Aree in cui sono presenti terreni di riporto e/o con caratteristiche geotecniche scadenti**
- 3c — **Sottoclasse 3c - Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi**
- 3d — **Sottoclasse 3d - Aree con tratti tombinati del reticolo minore**
- 3e — **Sottoclasse 3e - Aree di transizione ricadenti n zona Fq PAI con normativa specifica**
- 3f — **Sottoclasse 3f - Aree ricadenti in zona Fq PAI con normativa specifica**

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

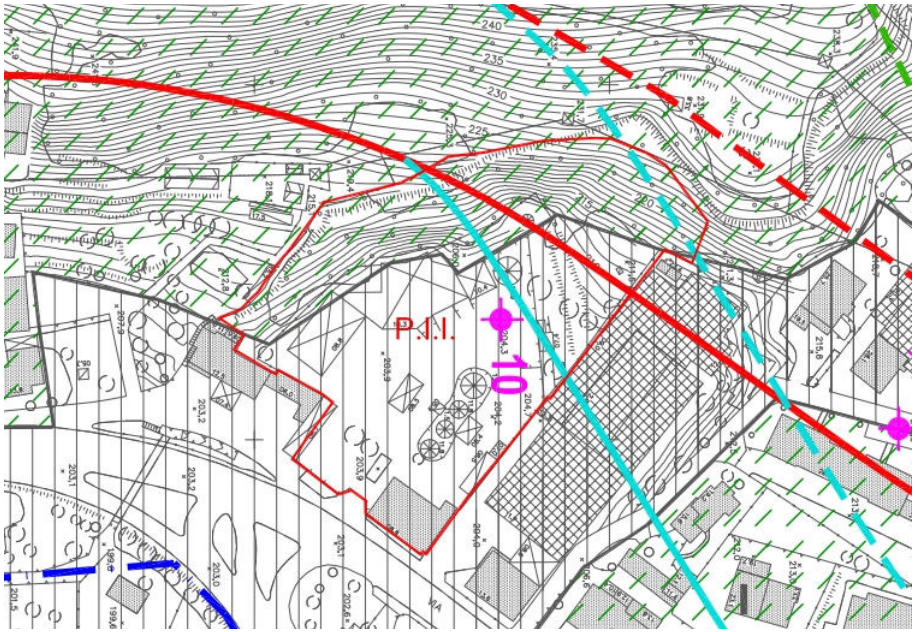
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 4 — **Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**
- 4a — **Sottoclasse 4a - Aree ricadenti in zona Fa PAI**



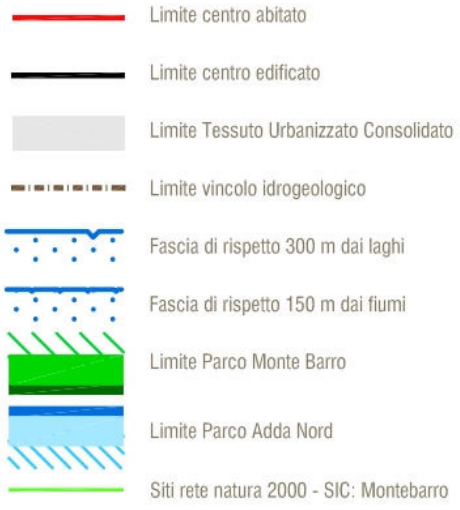
Componente Acustica di riferimento

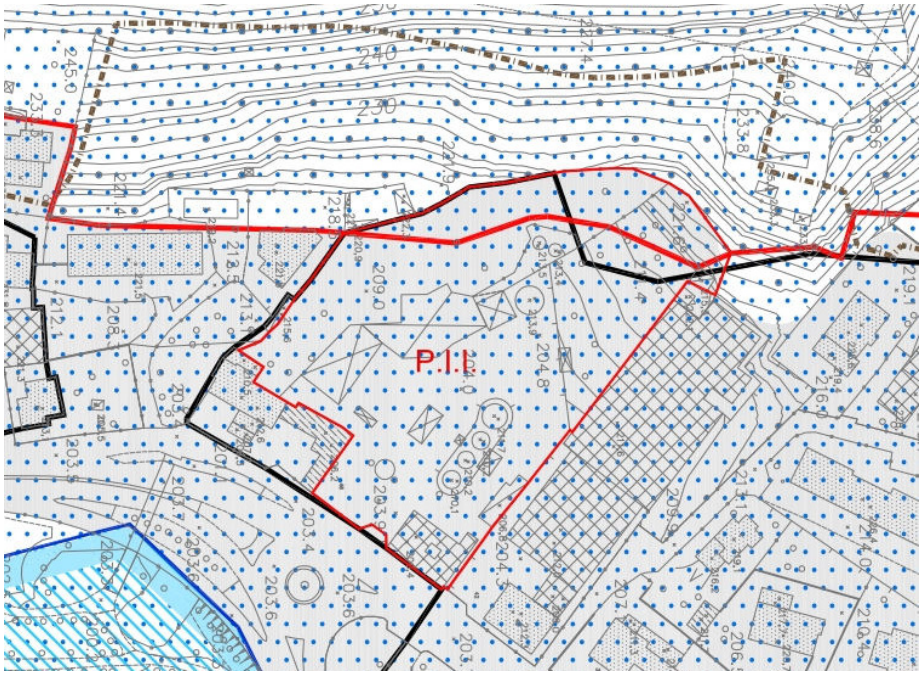
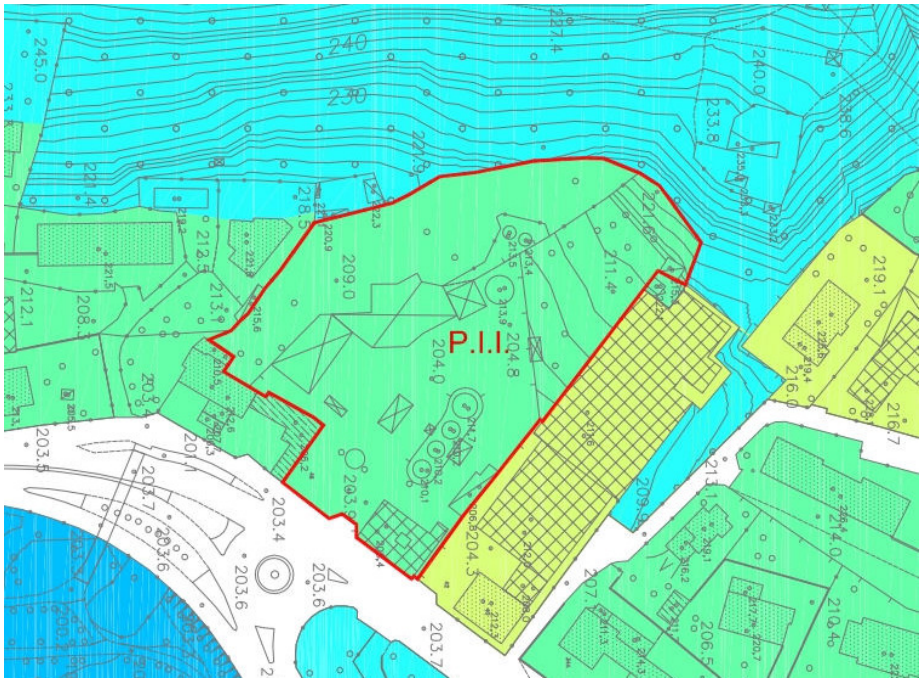
Retino	*Classi di destinazione d'uso del territorio*
	I Aree particolarmente protette
	II Aree prevalentemente residenziali
	III Aree di tipo misto
	IV Aree di intensa attività umana
	V Aree prevalentemente industriali
	VI Aree esclusivamente industriali



*** PII**

D.D.P. Tav.10 – Vincoli infrastrutturali - ambientali





D.D.P. Tav.13 – Carta delle classi di sensibilità paesistica