



Provincia di LECCO COMUNE DI NIBIONNO



PGT 2010

DOCUMENTO DI PIANO

Data: Aprile 2010

Agg.: Febbraio 2011

Scala:

Elaborato: **DdP R4**

PREVISIONI DI PIANO INDICAZIONI E NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

a seguito controdeduzioni alle osservazioni

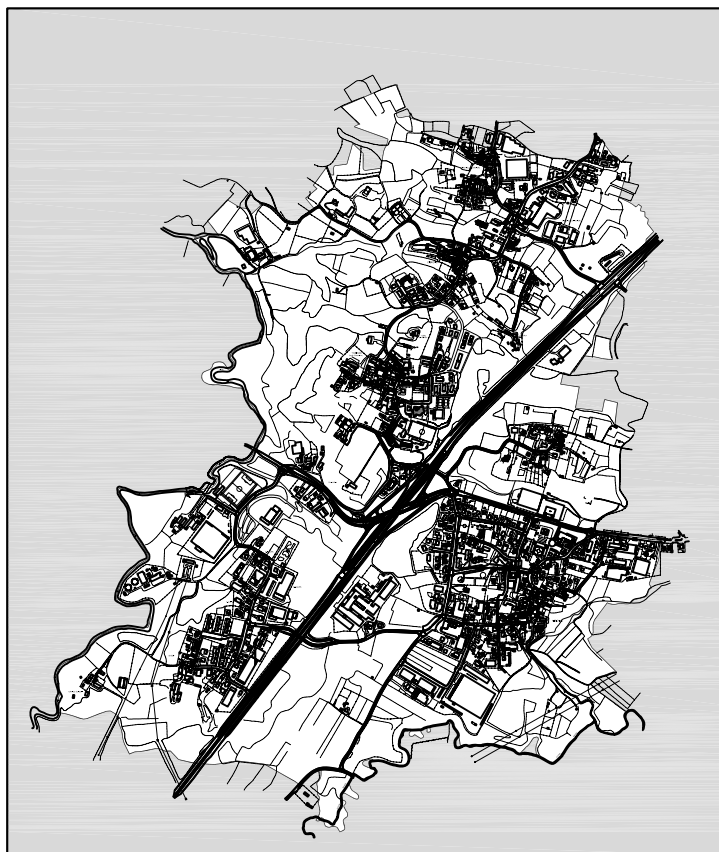
Sindaco:
Angelo NEGRI

Segretario: Dott.ssa Raffaella VOLPEZ
Gestione del Territorio: Arch. Elena MOLteni

Progettista:
Arch. Luigi CONFALONIERI

via Dei Mille, 4/e - 23891 BARZANO' (Lc)
tel/fax 039/2310787
E.mail: luigi@arch-confalonieri.it

Collaboratori: Geom. Luana GUALIVA
Arch. Marco BRAMATI



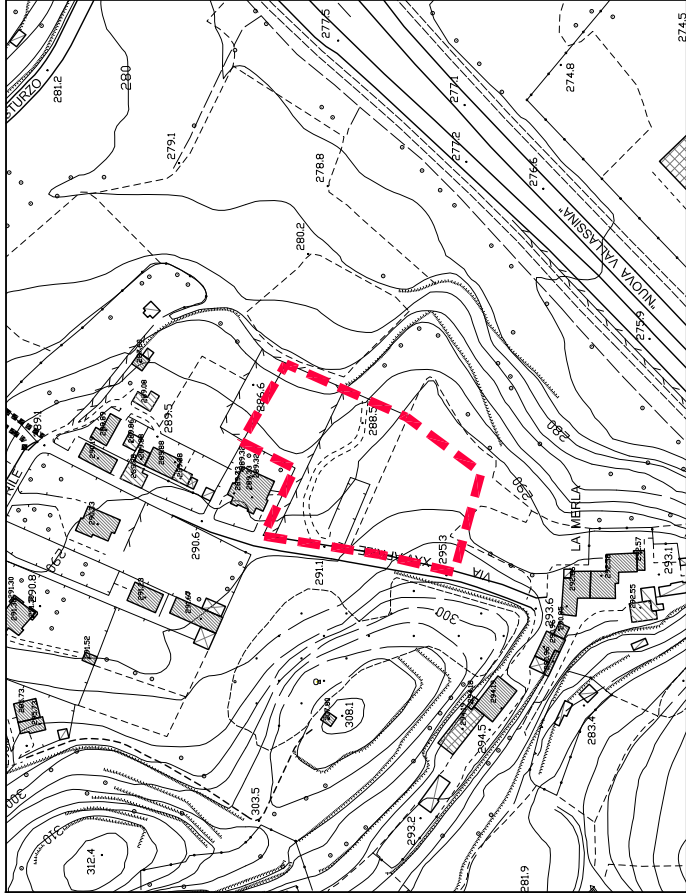
Adozione: Delibera di C.C. n°29 del 17/09/2010
Pubblicazione: BURL n°40 del 06/10/2010
Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco: Delibera n°27 del 01/02/2011

Parere di compatibilità con il PTR: Delibera n° IX/1272 del 01/02/2011
Parere di compatibilità con il PTC PRVL : Prot. n° 800 del 16/02/2011
Approvazione:

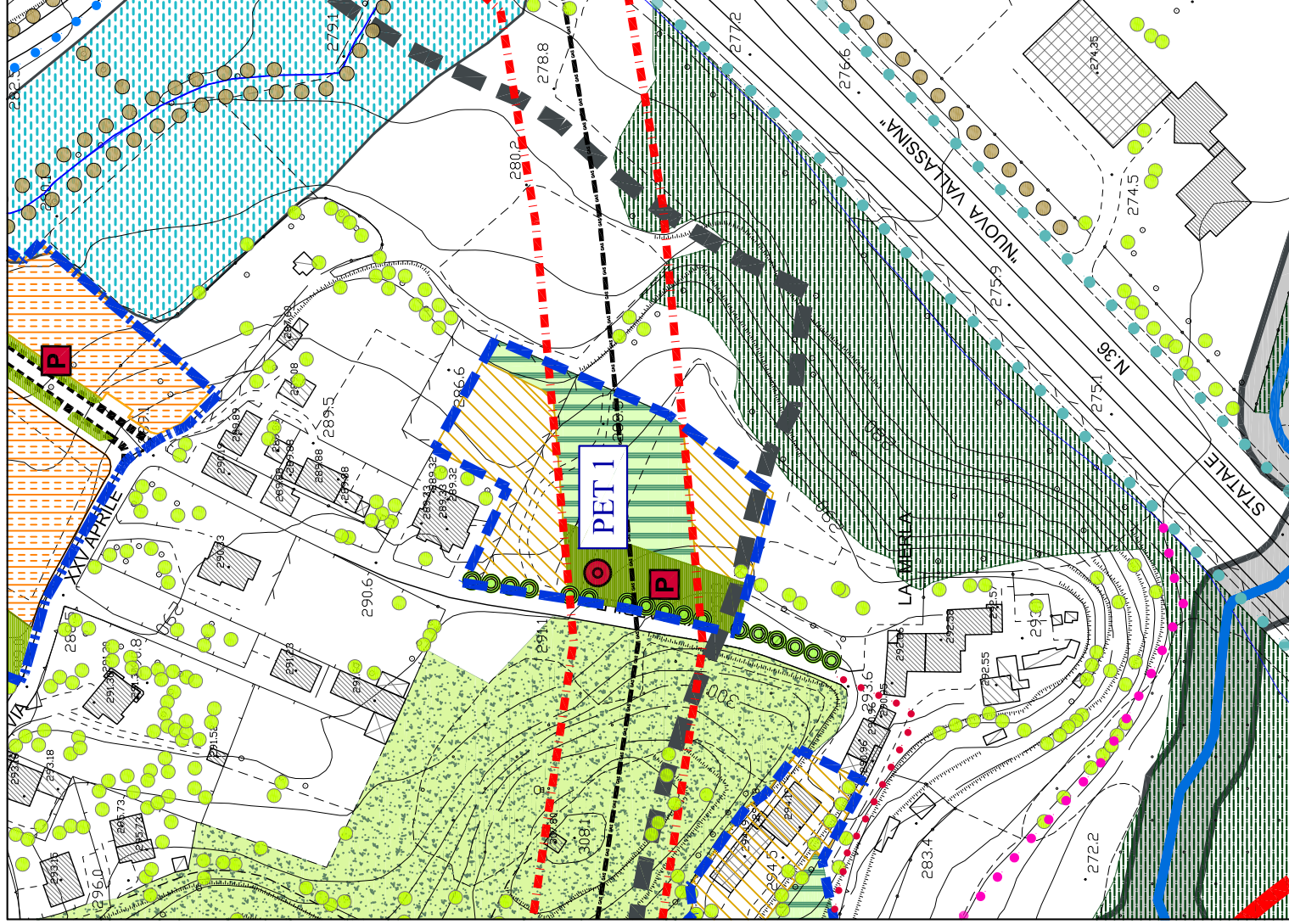
AMBITO PET1



AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE



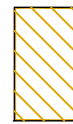
St Superficie territoriale mq.	Tipologia d'ambito zona	Ut minima mq.	Ut mq.	Sf - concentrazione edificatoria mq.	Aree per servizi interne all'Ambito mq.	Aree per servizi minima mq.	Slp Residenziale mq.	Slp Polifunzionale mq.	Slp Commerciale mq.	Slp Produttiva mq.
5.815	C-S-E	0,28	0,32	2.680	1.070	2.790	1.860	-	-	-
Slp - Servizi generali mq.	Slp - Residenziale Convenzionata mq.	Slp totale Ambito (esclusi servizi) mq.	Superficie ineditabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto e/o tutela) mq.	Sp - Superficie permeabile minima mq.	H. massima edifici mt.	H. massima n° piani	Abitanti teorici n.	Aree a parcheggio minime mq.	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni n.	Piantumazione alberi alto fusto minima n./mq.
-	-	1.860	2.065	2.035	7,50	2	31	775	-	29



LEGENDA



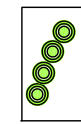
PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA C
(Ambito di Trasformazione)



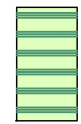
AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE C



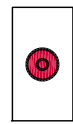
AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO



PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE A FINI PAESISTICI



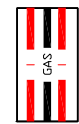
AMBITI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE (da piantumare)



SISTEMA DEL VERDE (GIARDINO PUBBLICO) DI PREVISIONE



SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE



FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO



FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE				PET1
Localizzazione : Cibrone - via XXV Aprile				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona nord-est del territorio comunale, tra la via XXV Aprile e la SS. 36. Appartiene al Sistema degli spazi centrali e si configura come completamento del tessuto residenziale contermini. Trattasi di trasformazione del territorio già disciplinata dallo strumento urbanistico vigente. Sarà collegato alla viabilità primaria tramite le opere di urbanizzazione poste a carico di un Ambito già concessionato ed in corso di realizzazione.				
OBIETTIVI				
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	5.815	5.580	
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	2.680		
S.c. Superficie Coperta	mq.	35% Sf		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	1.860		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00	
L'Ambito potrà trovare attuazione solo dopo la dismissione e/o il trasferimento delle attività agricole e di allevamento presenti alla Cascina "La Merla" in quanto rientrante nei limiti di tutela igienico-sanitaria.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	2.065		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.070		
Aree per servizi minima	mq.	2.790		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	775		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	-		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St
DESCRIZIONE DEI SERVIZI				
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :				
1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali				
SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI				
Parcheggi pubblici e verde	mq.	775		
Area per la viabilità e per				
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.			
Area per viabilità interna	mq.			
MITIGAZIONE AMBIENTALE				
Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	2.065		
CRITICITA' AMBIENTALI				
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.			
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.			
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA			
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.			
RETI TECNOLOGICHE	L'Ambito è attraversato dal metanodotto SNAM e l'edificazione è condizionata dalla fascia di rispetto. Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.			

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali. Nella quota indicata nella scheda come quota minima a parcheggi potranno essere ricompresi gli spazi a verde di arredo. In tal caso la quota effettiva di spazi a parcheggio composta da posti auto e spazi di manovra non potrà essere inferiore al 60% della quota prescritta.
- 2) Adeguamento della sezione stradale di via XXV Aprile con la formazione di marciapiedi.
- 3) Dovranno essere realizzata la piantumazione indicata dalla scheda lungo la via XXV Aprile.
- 4) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 5) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
In particolare la relazione di compatibilità paesistica dovrà dimostrare il recepimento delle prescrizioni paesistiche dettate dal PGT e la conformità con i disposti di cui al Titolo VII delle NdA del PTCP e i disposti della normativa del Piano Paesaggistico del PTR.
- 6) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 7) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente lungo via XXV Aprile e sull'area di mitigazione ambientale
- 8) La localizzazione dell'area di mitigazione ambientale è prescrittiva in ragione della tutela dell'orlo di scarpata morfologica e dell' arretramento dal metanodotto.
- 9) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

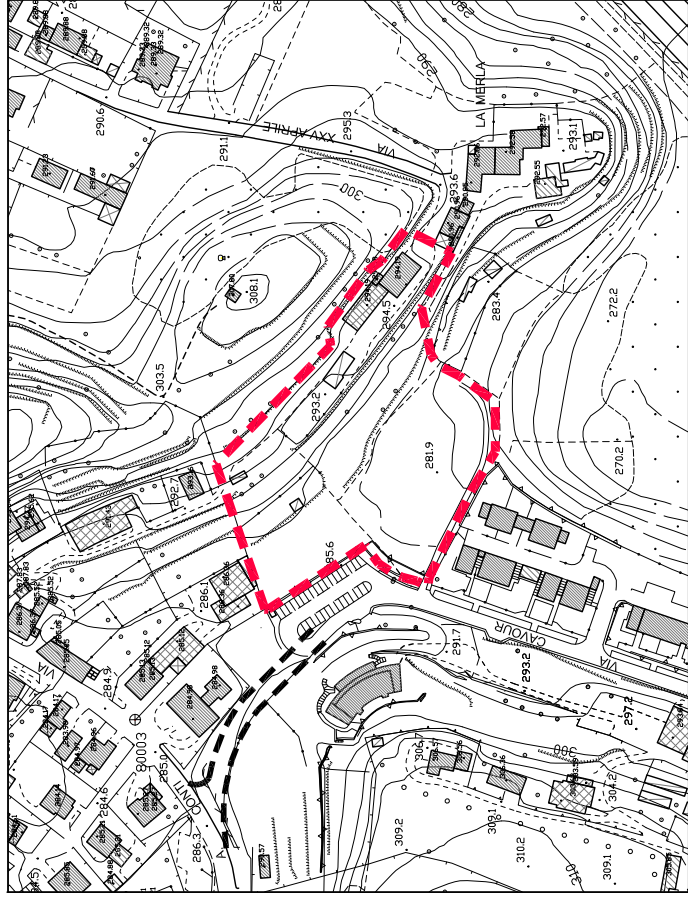
STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET3 già previsto dal PRG vigente risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbanizzato residenziale.

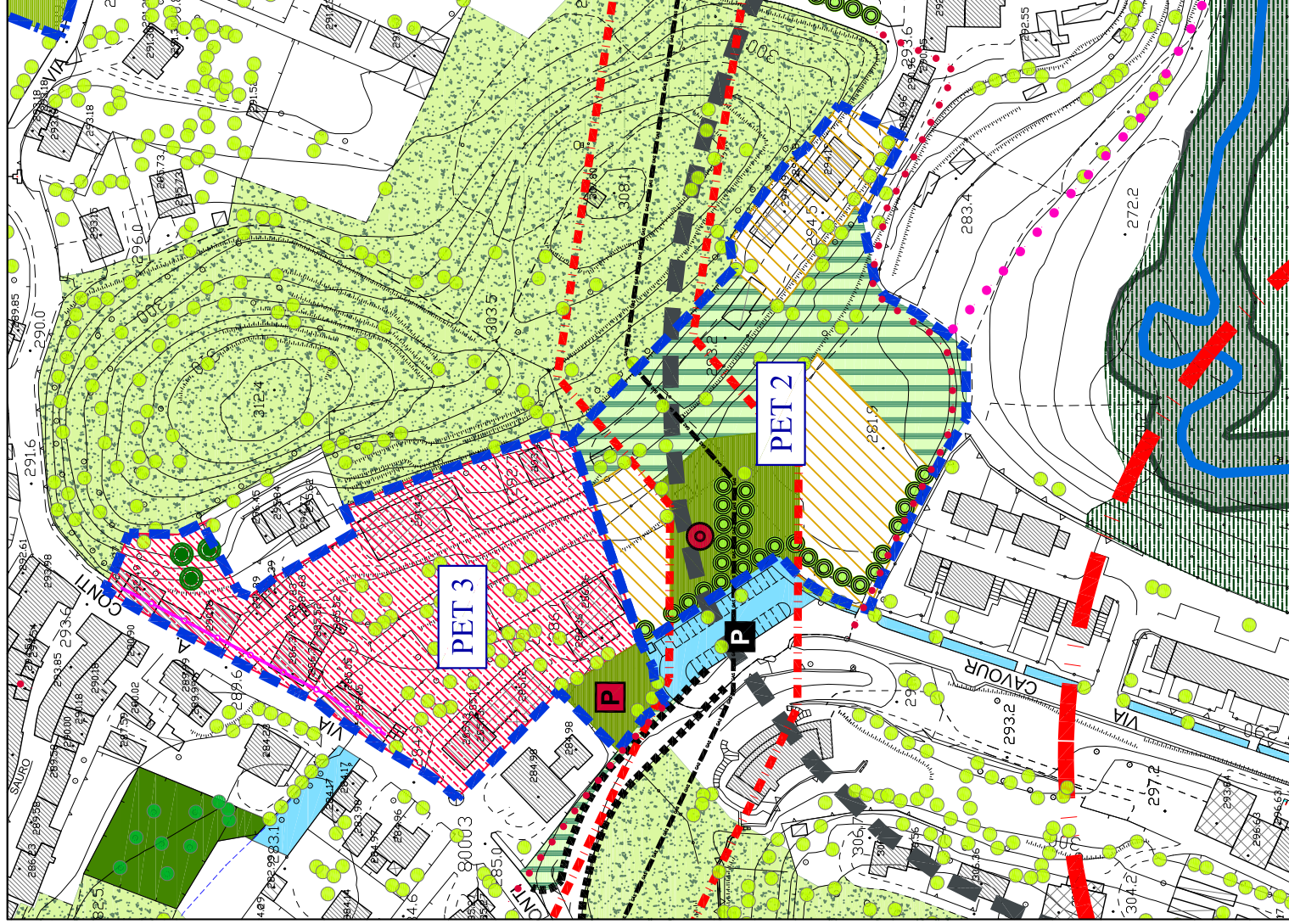
AMBITO PET2



AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE



St Superficie territoriale	Tipologia d'ambito	Ut minima	Ut	Sf - concentrazione edificatoria	Aree per servizi interne all'Ambito	Aree per servizi minima	Slp Residenziale	Slp Polifunzionale	Slp Commerciale	Slp Produttiva
mq.	zona	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
11.191	C-S-E	0,18	0,20	4.666	1.816	3.357	2.238	-	-	-
Slp - Residenziale Convenzionata	mq.	Slp totale Ambito (esclusi servizi)	Superficie inedificabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto e/o tutela)	Sp - Superficie permeabile minima	H. massima edifici	H. massima n° piani	Abitanti teorici	Aree a parcheggio minime	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni	Piantumazione alberi alto fusto minima
mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mt.	n.	n.	mq.	n.	n./mq.
-	-	2.238	4.709	3.917	7,50	2	37	-	18	56



LEGENDA



PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA C
(Ambito di Trasformazione)



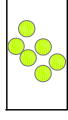
AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE C



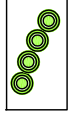
AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO



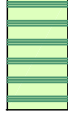
PERCORSI PEDONALI



PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI



PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE A FINI PAESISTICI



AMBITI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE (da piantumare)



SISTEMA DEL VERDE (GIARDINO PUBBLICO) DI PREVISIONE



FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO



FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET2	
Localizzazione : Cibrone - via Cavour - località Cascina La Merla				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona nord-est del territorio comunale, ricompreso tra la via Cavour ed il termine di via XXV Aprile. Interessa parzialmente aree su cui insistono fabbricati rurali nei quali è presente un'attività agricola con allevamento prevista in ricollocazione dal PGT in altro ambito agricolo. Appartiene al Sistema degli spazi centrali ed è un ambito già disciplinato dal PRG vigente, si configura come completamento del tessuto residenziale.				
OBIETTIVI				
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	11.191	6.714	
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	4.666		
S.c. Superficie Coperta	mq.	35% Sf		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	2.238		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00	
La volumetria ammessa è comprensiva di quella relativa agli edifici agricoli inclusi nell'Ambito che potranno essere sostituiti o ristrutturati. L'Ambito potrà trovare attuazione solo dopo la dismissione ed il trasferimento delle attività agricole e di allevamento presenti alla Cascina "La Merla" in quanto rientrante nei limiti di tutela igienico-sanitaria.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	4.709		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.816		
Aree per servizi minima	mq.	3.357		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	-		
Posti auto a parcheggio pertinenziale	n.	18		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

esterni alle recinzioni Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St
DESCRIZIONE DEI SERVIZI				
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :				
1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali				
2 giardino pubblico				
SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI				
Parcheggi pubblici e verde	mq.	925		
Area per giardino pubblico	mq.	885		
Area per viabilità interna	mq.			
MITIGAZIONE AMBIENTALE				
Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	4.703		
CRITICITA' AMBIENTALI				
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.			
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.			
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA ELEVATA			
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.			
RETI TECNOLOGICHE	L'Ambito è attraversato dal metanodotto SNAM e l'edificazione è condizionata dalla fascia di rispetto. Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.			

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Dovranno essere realizzati i posti auto pertinenziali richiesti.
- 2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 3) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 4) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 5) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata secondo le indicazioni della scheda e sull'area di mitigazione ambientale
- 6) La localizzazione dell'area di mitigazione ambientale è prescrittiva in ragione della tutela delle aree agricole previste dal PTCP e dagli interventi del P.I.F. **Dette aree non possono essere diversamente localizzate in sede attuativa, non possono essere cintate e devono mantenere la loro caratteristica agricola e di connessione della rete verde.**
- 7) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

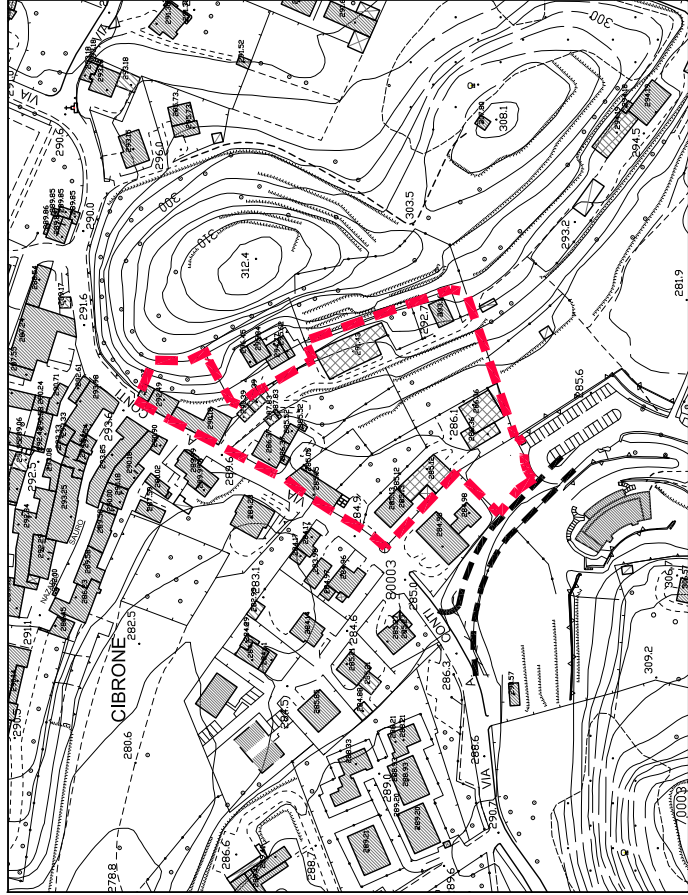
STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET2 già previsto dal PRG vigente risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbanizzato residenziale e di progressiva sostituzione e rilocalizzazione di attività agricole in contrasto con le destinazioni residenziali-.

AMBITO PET3

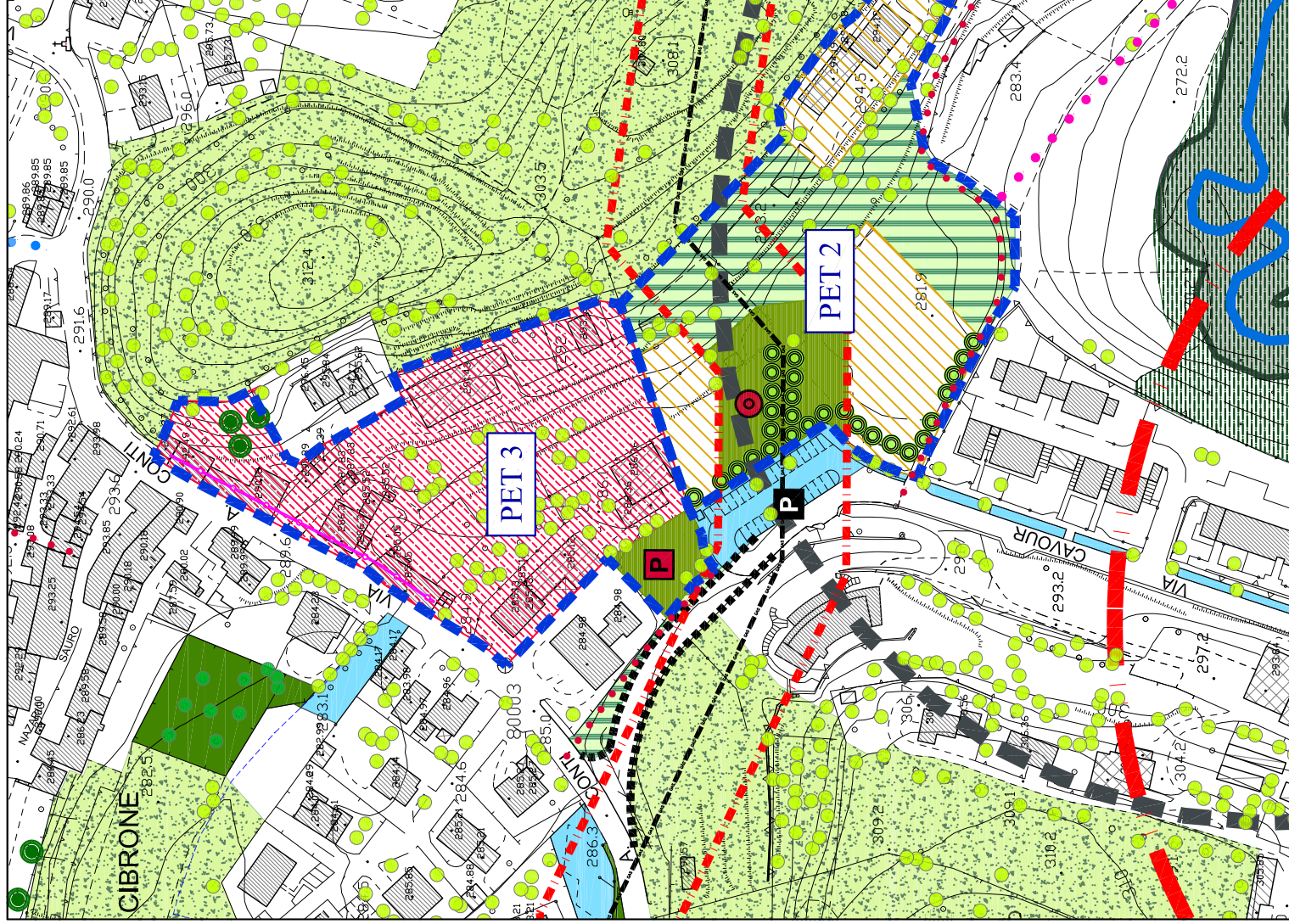


AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE

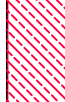
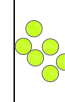


St Superficie territoriale mq.	Tipologia d'ambito zona	Ut minima mq.	Ut mq.	Sf - concentrazione edificatoria mq.	Aree per servizi interne all'Ambito mq.	Aree per servizi minima mq.	Slp Residenziale mq.	Slp Polifunzionale mq.	Slp Commerciale mq.	Slp Produttiva mq.
9.914	BR-S	Slp esistente + 15%	Slp esistente + 15%	9.351	563	3.200	3.198		500	-
Slp Servizi generali mq.	Slp - Residenziale Convenzionata mq.	Slp totale Ambito (esclusi servizi) mq.	Superficie inedificabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto €/o tutela) mq.	Sp - Superficie permeabile minima mq.	H. massima edifici mt.	H. massima n° piani	Abitanti teorici n.	Aree a parcheggio minime mq.	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni n.	Plantumazione alberi alto fusto minima n./mq.
500	-	4.198	-	3.128	10,50	3	30	1.500	-	45

Slp esistente mq 3.650 + 15% = mq. 4.198
Abitanti già insediati = Volumetria/180 = Ab 40



LEGENDA

-  PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA B
(Ambito di Trasformazione - Riqualficazione urbanistica ed edilizia : P.P. - P.d.R.)
-  AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE BR
-  AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
-  PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI
-  PIANTUMAZIONE DI PREGIO DA TUTELARE
-  SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE
-  FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO
-  ALLINEAMENTO DA PRESERVARE

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET3	
Localizzazione : Cibrone - via A. Conti				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona nord del territorio comunale, lungo la via A. Conti in continuità con il Nucleo di Antica Formazione di Cibrone. Trattasi di aree edificate comprendenti destinazioni a carattere misto che necessitano di riconversione e di riqualificazione urbanistica. Appartiene al Sistema degli spazi strategici per la riqualificazione del tessuto urbanizzato.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO, COOMERCIALI E SERVIZI GENERALI. Sono ammesse solo destinazioni residenziali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	8.935	12.594	
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	8.359		
S.c. Superficie Coperta	mq.	25% Sf		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	4.198		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00	
Trattasi di intervento di recupero urbanistico ed edilizio disciplinante un incremento, pari al 15%, alle quantità di superficie lorda e di volumetria esistente . Gli interventi sono assogettati per la continuità al Nucleo di Antica Formazione di Cibrone a Piano Particolareggiato con valore di Piano di Recupero, che l'Amministrazione Comunale predisporrà entro tre anni dall'approvazione del PGT. Nell'ambito sono individuati anche 500 mq. di SIp per servizi generali in ragione di quote volumetriche già di proprietà comunale. L'incentivo del 15% è applicato ai fini del reperimento di spazi a parcheggio a supporto del nucleo di antica formazione di Cibrone				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	576		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

Aree per servizi minima	mq.	3.200		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	1.500		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	.		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali e di supporto al NAF di Cibrone

2 servizi generali

Il Piano Particolareggiato o il P.A. di iniziativa privata dovranno definire anche spazi e percorsi pubblici e di uso pubblico di relazione (piazza, porticati giardino pubblico)

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	576	
Area per la viabilità e per			
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.		
Servizi generali	mq.		

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici e di quelli a ristrutturazione edilizia, potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali.
- 2) Mantenimento degli allineamenti esistenti lungo la via A. Conti ma con formazione di porticati ad uso pubblico o di percorsi pedonali protetti.
- 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 5) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 6) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 7) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 8) In ragione della presenza di edifici a destinazione produttiva, preliminarmente agli interventi dovrà essere effettuato un Piano di indagine ambientale della qualità dei suoli e delle eventuali acque di falda superficiale. All'interno del Piano dovrà essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo quali ad esempio aree di deposito rifiuti, serbatoi fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando i relativi eventuali interventi programmati. Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale presenza di coperture costituite da lastre di eternit.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET3 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito contermina al Nucleo di Antica Formazione di Cibrone sia per la sostituzione di destinazioni artigianali dismesse sia per la necessaria costituzione di servizi di quartiere.

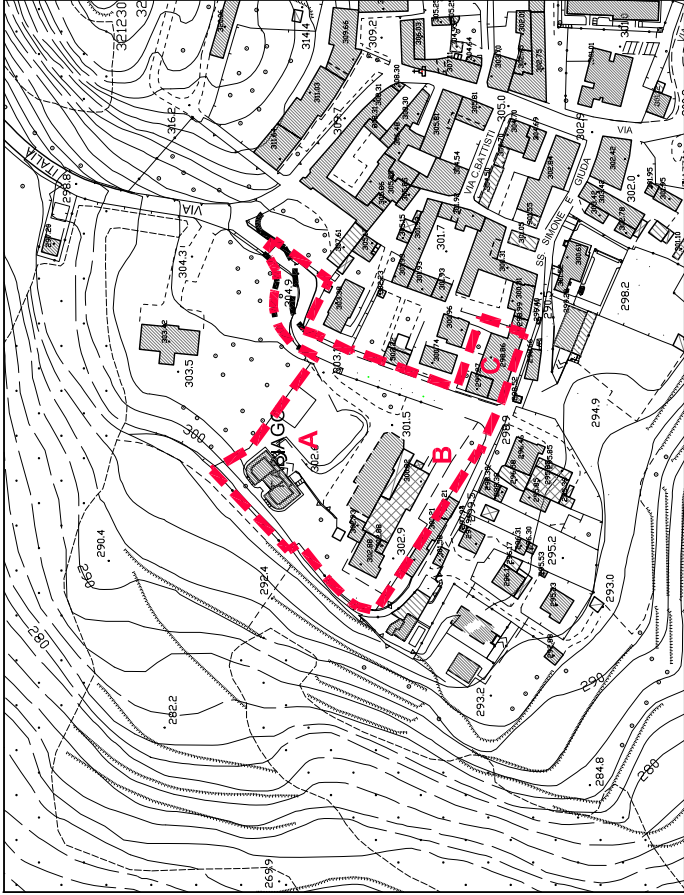
La riqualificazione urbana si pone anche l'obiettivo del reperimento di parcheggi a sostegno del N.A.F.

In funzione a ciò l'Amministrazione Comunale promuove tramite disegno pubblico (P.P.) la riqualificazione delle aree, che potrà essere avviata anche dai privati mediante proposta di pianificazione attuativa preventivamente assentita dall'Amministrazione Comunale stessa.

AMBITO PET4



AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE



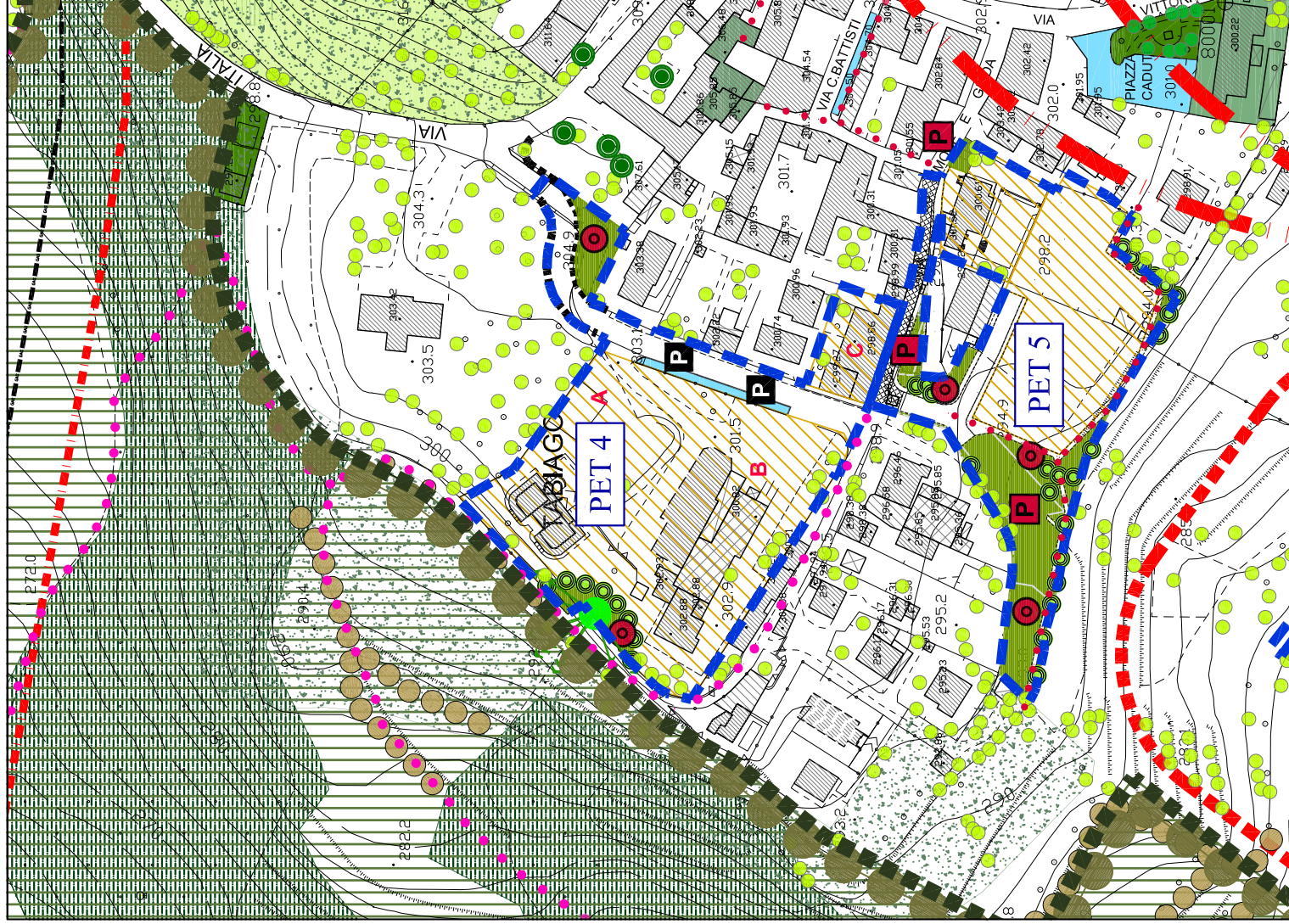
St Superficie territoriale mq.	Tipologia d'ambito zona	Ut minima mq.	Ut mq.	Sf - concentrazione edificatoria mq.	Aree per servizi interne all'Ambito mq.	Aree per servizi minima mq.	Slp Residenziale mq.	Slp Polifunzionale mq.	Slp Commerciale mq.	Slp Produttiva mq.
9.452	BR-S	Slp assegnata	Slp assegnata	7.482	1.970	4.578	3.052+E	-	-	-
Slp Servizi generali mq.	Slp - Residenziale Convezionata mq.	Slp totale Ambito (esclusi servizi) mq.	Superficie inedificabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto e/o tutela) mq.	Sp - Superficie permeabile minima mq.	H. massima edifici mt.	H. massima n° piani	Abitanti teorici n.	Area a parcheggio minime mq.	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni n.	Plantumazione alberi alto fusto minima n./mq.
-	-	3.052+E	-	3.308	7,50/10,50	2/3	52	700	25	47

E= Slp esistente

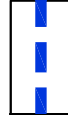
Comparto A = Slp mq. 884+E

Comparto B = Slp mq. 1.650+E

Comparto C = Slp mq. 518



LEGENDA



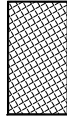
PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA C
(Ambito di Trasformazione)



AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE C



AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO



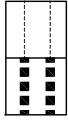
AREE SV PER VIABILITA' E SPAZI URBANI PEDONALI
(Interventi di riqualificazione urbana)



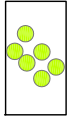
AREE SP PER PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZIALI



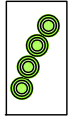
AREE S1 - VIABILITA' ESISTENTE



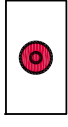
AREE S1 - VIABILITA' DI PROGETTO



PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI



PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE A FINI PAESISTICI



SISTEMA DEL VERDE (GIARDINO PUBBLICO) DI PREVISIONE



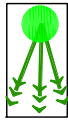
SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE



SISTEMA PARCHEGGI ESISTENTI



PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO



PUNTO PANORAMICO

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET4	
Localizzazione : Tabiago - via SS. Simone e Giuda				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale, in continuità con il Nucleo di Antica Formazione di Tabiago. Trattasi di aree edificate comprendenti destinazioni a carattere misto che necessitano di riconversione e di riqualificazione urbanistica. Appartiene al Sistema degli spazi strategici e si configura come completamento del tessuto urbanizzato residenziale.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	9.452		
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	6.313		
S.c. Superficie Coperta	mq.	30% Sf		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	3.052		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		9.156	
N.max. Piani	n°			2/3
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50/10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00
L'intervento di riqualificazione urbanistica suddivide l'ambito in tre comparti edificatori assegnando agli stessi le quote massime di Slp edificabile e/o edificata secondo quanto indicato nella presente scheda d'ambito, ciascuno attuabile in maniera autonoma . In sede attuativa è ammesso il trasferimento volumetrico tra i comparti nel rispetto degli indici di massima sopra indicati. Slp ammessa: - Comparto A : mq. 884 - Comparto B : mq. 1.650 - Comparto C : mq. 518 Per i comparti A e B la quota di Slp sopraindicata è aggiuntiva a quella a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del PGT. La verifica ed il rispetto di indici e parametri quali quello della superficie copribile o della permeabilità sono riferiti rispettivamente alla Sf di pertinenza e all'intera superficie d'Ambito.				

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.970		
Aree per servizi minima	mq.	4.578		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	700		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	25		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq. St

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali

2 percorso pedonale e spazi a verde per la costituzione di un Belvedere sulla valle del Parco Regionale

3 la formazione di uno spazio urbano pedonale (piazzetta)

4 formazione di spazi a verde connessi agli interventi di adeguamento viario

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	130	
Area per la viabilità	mq.	1.287	
Piazzetta	mq.	-	
Verde urbano	mq.	553	

Le superfici per la formazione di parcheggi e verde, piazzetta e verde urbano saranno reperate in sede esecutiva.

Nelle quantità di servizi richiesti sono computabili superfici e monetizzazioni già conteggiate in sede di convenzioni vigenti e sino alla validità delle stesse.

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI con presenza di orlo di scarpata. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.

SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali.
- 2) Alla formazione di viale alberato con attestazione su un giardino pubblico attrezzato a Belvedere sulla valle del Parco Regionale Gli interventi di piantumazione dovranno essere preventivamente assentiti mediante specifico progetto e relazione di un agronomo
- 3) La pavimentazione della piazzetta, e del percorso pedonale alberato non potrà essere costituita da materiali bituminosi.
- 4) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 5) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi. **In particolare gli interventi dovranno privilegiare l'altezza di mt 7, 50 per il comparto A e di mt. 10,50 nei comparti B e C.**
- 6) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 7) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 8) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 9) In ragione della presenza di edifici a destinazione produttiva, preliminarmente agli interventi dovrà essere effettuato un Piano di indagine ambientale della qualità dei suoli e delle eventuali acque di falda superficiale. All'interno del Piano dovrà essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo quali ad esempio aree di deposito rifiuti, serbatoi fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando i relativi eventuali interventi programmati. Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale presenza di coperture costituite da lastre di eternit.

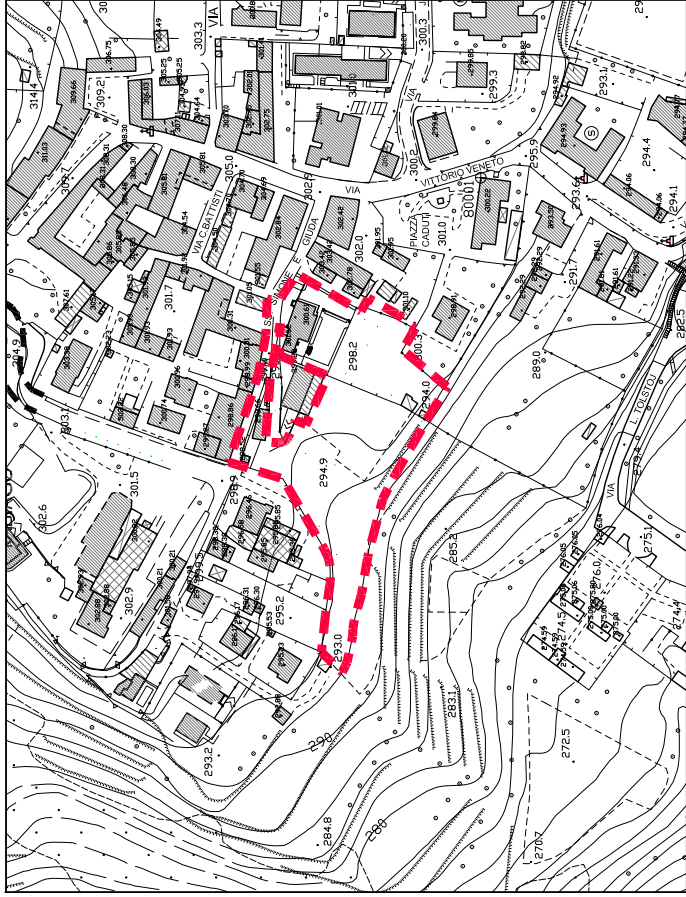
STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET4 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito contermina al Nucleo di Antica Formazione di Tabiago sia per la sostituzione di destinazioni produttive dismesse sia per la necessaria costituzione di servizi di quartiere. Elementi fondamentali risultano essere anche la riqualificazione ed il miglioramento delle accessibilità viarie, la costituzione di spazi di relazione.

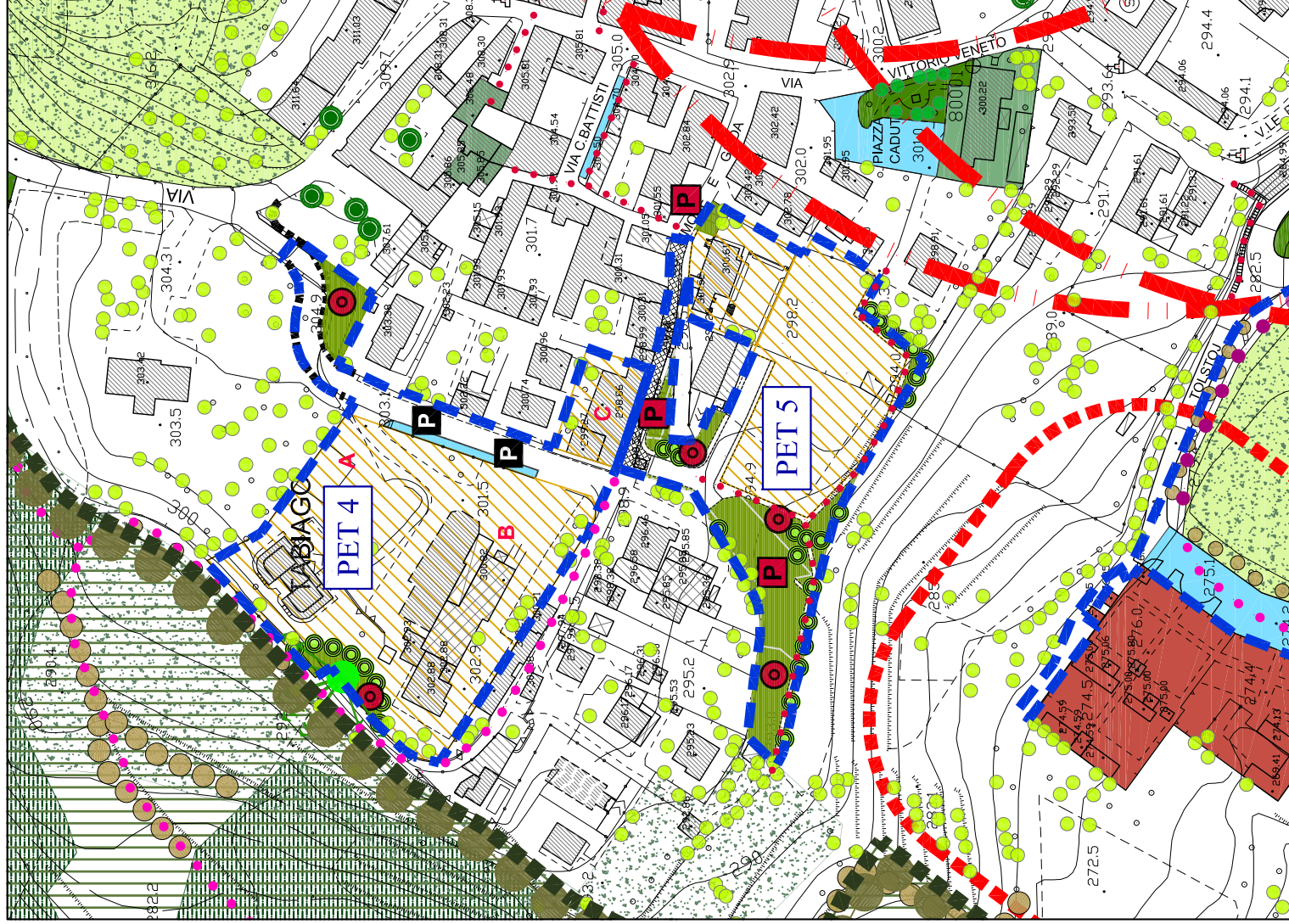
AMBITO PET5



AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE



St Superficie territoriale mq.	Tipologia d'ambito zona	Ut minima mq.	Ut mq.	Sf - concentrazione edificatoria mq.	Aree per servizi interne all'Ambito mq.	Aree per servizi minima mq.	Slp Residenziale mq.	Slp Polifunzionale mq.	Slp Commerciale mq.	Slp Produttiva mq.
6.788	C-S	Pari PII vigente	Pari PII vigente	3.745	3.100	3.100	Pari PII vigente	Pari edificio esistente	-	-
Slp - Residenziale Convenzionata mq.	-	Slp totale Ambito (esclusi servizi) mq.	Superficie inedificabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto e/o tutela) mq.	Sp - Superficie permeabile minima mq.	H. massima edifici mt.	H. massima n° piani	Abitanti teorici n.	Aree a parcheggio minime mq.	Posti auto a parcheggio pertinenza esterne alle recinzioni n.	Plantumazione alberi alto fusto minima n./mq.
-	-	Pari PII vigente	-	Pari PII vigente	Pari PII vigente	Pari PII vigente	35	Pari PII vigente	-	34



LEGENDA



PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA C
(Ambito di Trasformazione - P.I.I. adottato)



AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE C



AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO



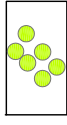
AREE SV PER VIABILITA' E SPAZI URBANI PEDONALI
(Interventi di riqualificazione urbana)



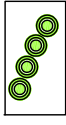
AREE SV1 - VIABILITA' DI PROGETTO - di comparto



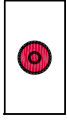
PERCORSI PEDONALI



PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI



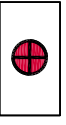
PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE A FINI PAESISTICI



SISTEMA DEL VERDE (GIARDINO PUBBLICO) DI PREVISIONE



SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE



SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T5

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET5	
Localizzazione : Tabiago - via SS. Simone e Giuda				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale, in continuità con il Nucleo di Antica Formazione di Tabiago già adottato come Programma Integrato di Intervento. Il PII ricomprende aree inedificate già destinate alla trasformazione urbanistica dal PRG vigente ed aree edificate con disponibilità volumetriche di completamento. Appartiene al Sistema degli spazi centrali e si configura come completamento del tessuto residenziale e di riqualificazione viaria.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO CONVENZIONATO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR. Adottato dal Consiglio Comunale in data 24/03/2010 con deliberazione n. 10 La convenzione disciplina la realizzazione di mc. 7.486,40 a destinazione residenziale comprensiva di volumetria esistente confermata a destinazione commerciale/ricettivo; la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (percorsi pedonali e verde di arredo e per orti urbani) nonché la servitù ad uso pubblico perpetua per opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi). Interventi sulla viabilità pubblica (via SS. Simone e Giuda) sono previsti quale standard qualitativo.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	6.788	7.486,40*	
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	3.688		
S.c. Superficie Coperta	mq.	27%		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	2.495,60		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			Come da PII**
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00	
* volume esistente + volumetria aggiuntiva di PII ** il terzo piano è mansardato Nel volume esistente sono riconosciute e confermate le Slp a destinazione commerciale/ricettiva				

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				come da PII
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	3.100		
Aree per servizi minima	mq.	3.100		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	798		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	.		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali

Il Piano Particolareggiato o il P.A. dovranno definire anche spazi e percorsi pubblici e di uso pubblico di relazione (piazza, porticati giardino pubblico)

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	798	
Area per la viabilità e per			
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.	1.280	
Verde e orti urbani	mq.	1.022	

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Area caratterizzata in parte da elementi di pregio geomorfologico (orli di scarpata) e da problematiche morfologiche (pendenze significative). Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA

INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici e di quelli a ristrutturazione edilizia, potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta a quanto disciplinato dagli atti del PII adottato e del relativo schema di convenzione.

Gli elaborati di cui alla delibera di C.C. n. 10 del 23/04/2010 di adozione formano parte integrante della disciplina urbanistica e della normativa dell'ambito individuato negli elaborati del Documento di Piano come Ambito di trasformazione PET5.

Gli interventi si attueranno secondo quanto disciplinato dagli elaborati del PII a seguito della definitiva approvazione e della convenzione sottoscritta.

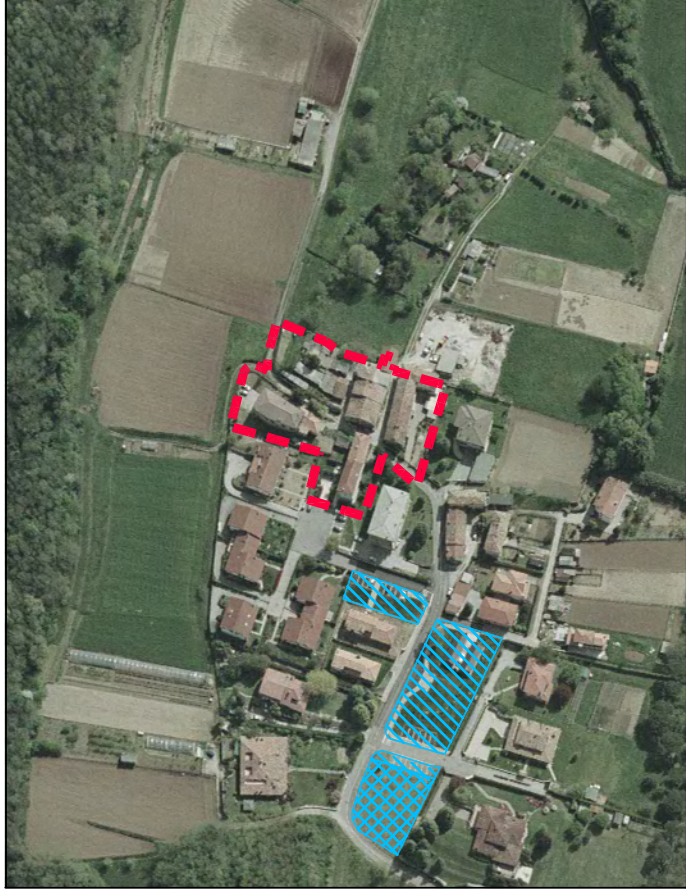
Le eventuali varianti che dovessero intervenire successivamente alla data di adozione del PGT e nel periodo di validità del Programma Integrato di Intervento, che non incidano nel dimensionamento generale del P.I.I. stesso potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri e ai parametri del PRG in attuazione del quale il presente P.I.I. è stato redatto.

Nel caso di varianti sostanziali e/o di adeguamento alla normativa di PGT gli interventi dovranno osservare oltre a quanto già disposto dal P.I.I. quanto segue:

- 1) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 2) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 3) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 4) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

STRATEGIE

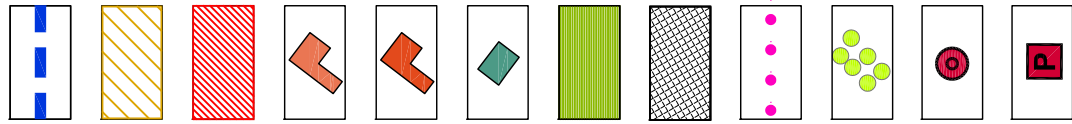
L'Ambito di trasformazione PET5 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito contermina al Nucleo di Antica Formazione di Tabiago, delle sue adiacenze, la valorizzazione e miglioramento della qualità architettonica sia per i nuovi fabbricati sia nel recupero di quelli esistenti, oltre che degli spazi pubblici anche al fine della necessaria costituzione di nuovi servizi di quartiere. Di aspetto strategico risulta essere la riqualificazione della viabilità sia per interventi a prevalente pedonalità sia per il controllo del traffico mediante formazione di sensi unici.



Comparto A = Slp mq. 200
Comparto B = Slp mq. 450
Comparto C = Slp mq. pari all'esistente



LEGENDA



- PERIMTRAZIONE AREE SISTEMA A
(Ambito di Trasformazione - Riqualficazione urbanistica ed edilizia: P.P. e P.d.R.)
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- EDIFICI A2 DI VALORE STORICO AMBIENTALE - G.d.I. ristrutturazione parziale
- EDIFICI A3 DI VALORE STORICO AMBIENTALE - G.d.I. pari all'intervento (ristrutturazione senza demolizione)
- EDIFICI R1 PRIVI DI VALORE - Superfetazioni e accessori: G.d.I. ristrutturazione edilizia
- AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
- AREE SV PER VIABILITA' E SPAZI URBANI PEDONALI
(Interventi di riqualficazione urbana)
- PERCORSI CICLABILI A CARATTERE COMUNALE
- PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI
- SISTEMA DEL VERDE (GIARDINO PUBBLICO) DI PREVISIONE
- SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T6

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET6	
Localizzazione : Mongodio - via Mongodio				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona est del territorio comunale, e comprende il Nucleo di Antica Formazione di Mongodio. Individua aree di conferma dell'edificazione esistente con le modalità di cui al Piano delle Regole per interventi di ristrutturazione edilizia ed aree da assoggettare a riqualificazione urbanistica.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	4.394		
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	3.096		
S.c. Superficie Coperta	mq.	30% Sf*		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	950**		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		2.850**	
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00
Trattasi di intervento di recupero urbanistico ed edilizio disciplinante un incremento, pari al 15%, alle quantità di superficie lorda esistente per gli interventi di sostituzione, mentre per gli edifici confermati si applicano i gradi di intervento ammessi per gli edifici A2 e A3 con i limiti e prescrizioni dettate dal Piano delle regole per gli edifici contenuti nei N.A.F.. Gli interventi sono assoggettati a Piano Particolareggiato con valore di Piano di Recupero, che l'Amministrazione Comunale predisporrà entro tre anni dall'approvazione del PGT.				
* La quantità di superficie coperta massima è indicata per i comparti a ristrutturazione urbanistica-				
** La Slp totale ed il volume massimo sono aggiuntivi a quelli esistenti indicati nei comparti a ristrutturazione edilizia.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.298		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

Aree per servizi minima	mq.	2.273		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	220		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	10		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali

Il Piano Particolareggiato o il P.A. dovranno definire anche spazi e percorsi pubblici e di uso pubblico di relazione (piazza, porticati giardino pubblico)

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	220	
Area per la viabilità e per			
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.	913	
Verde pubblico di quartiere	mq.	165	

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI con presenza di orlo di scarpata. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA ELEVATA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : parte in CLASSE III – Aree di tipo misto e parte in CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici e di quelli a ristrutturazione edilizia, potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

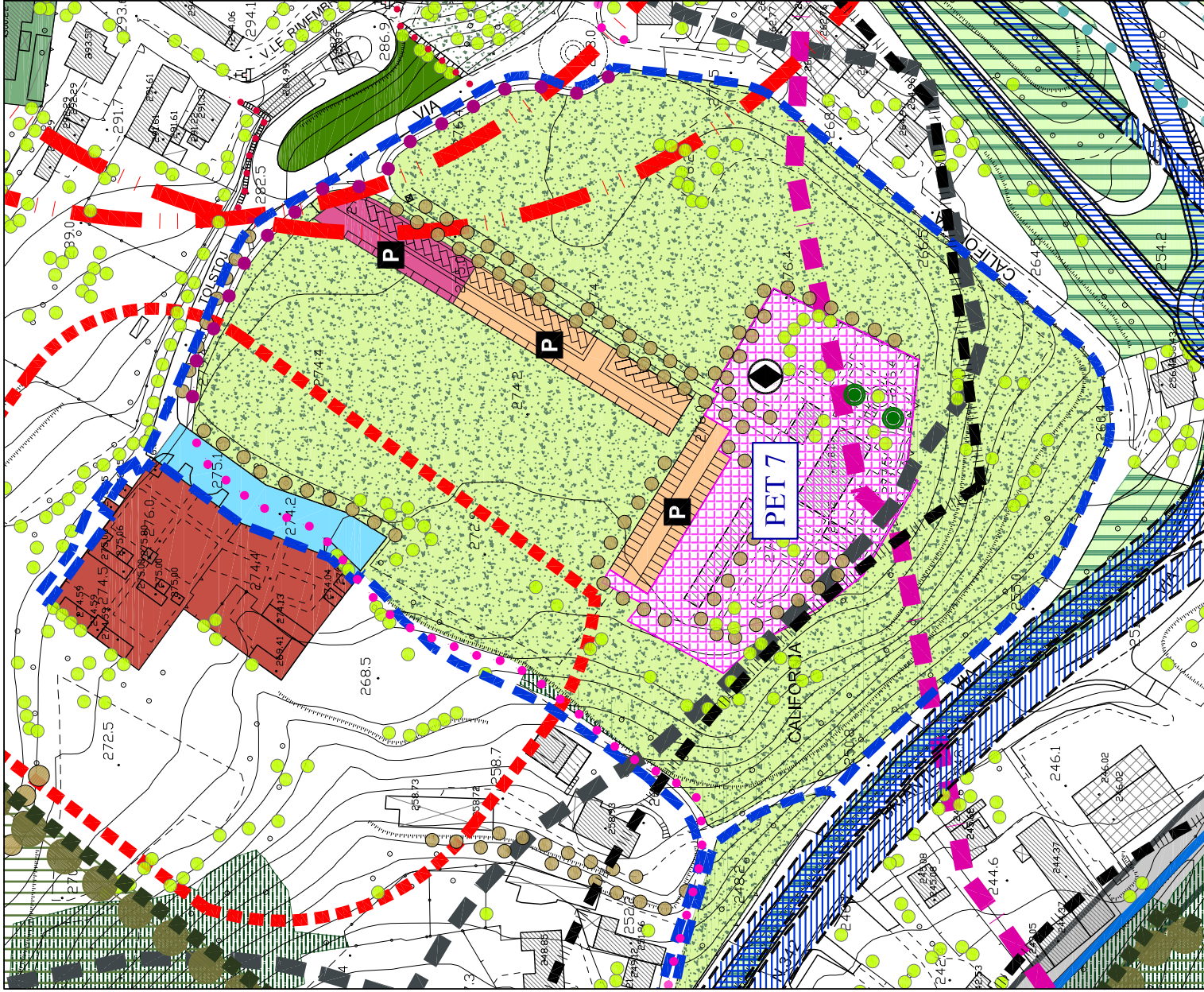
- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali.
- 2) La viabilità di attraversamento e le altre aree indicate nella scheda dovranno essere oggetto di un progetto di riqualificazione ed arredo urbano. La pavimentazione non potrà essere costituita da materiali bituminosi.
- 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia. Gli edifici per i quali non è prevista la sostituzione dovranno di norma in sede di ristrutturazione tendere al conseguimento della Classe energetica B.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
In particolare la relazione di compatibilità paesistica dovrà dimostrare il recepimento delle prescrizioni paesistiche dettate dal PGT e la conformità con i disposti di cui al Titolo VII delle Nda del PTCP e i disposti della normativa del Piano Paesaggistico del PTR.
- 5) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 6) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 7) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

STRATEGIE

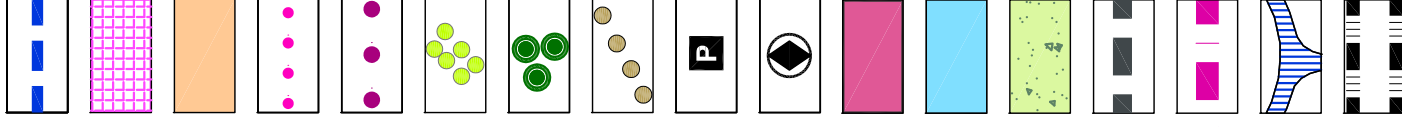
L'Ambito di trasformazione PET6 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica ed edilizia del Nucleo di Antica Formazione di Mongodio sia come intervento di tutela dei fabbricati originari sia come valorizzazione degli spazi pubblici.



St Superficie territoriale	Tipologia d'ambito	Ut minima	Ut	Sf - concentrazione edificatoria	Aree per servizi interne all'Ambito	Aree per servizi minima	Slp Residenziale	Slp Polifunzionale	Slp Commerciale	Slp Produttiva
mq.	zona	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
52100	DT	Volumetria assegnata	Volumetria assegnata	come da PII	come da PII	come da PII	-	come da PII	-	-
Slp Servizi generali	Slp - Residenziale Convenzionata	Slp totale Ambito (esclusi servizi)	Superficie ineditabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto a/o AUSA)	Sp - Superficie permeabile minima	H _i massima edifici	H _i massima n° piani	Abitanti teorici	Aree a parcheggio minime	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni	Piantumazione alberi alto fusto minima
mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mt.	n.	n.	mq.	n.	n./mq.
-	-	come da PII	-	2719	come da PII	come da PII	-	come da PII	come da PII	-



LEGENDA



PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA DT
(Ambito di Trasformazione - P.I.I.)

AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RICETTIVA DT

AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

PERCORSI CICLABILI A CARATTERE COMUNALE

PERCORSI CICLABILI ESISTENTI

PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI
E ALBERI ISOLATI

PIANTUMAZIONE DI PREGIO DA TUTELARE

PIANTUMAZIONE A FILARE

SISTEMA PARCHEGGI ESISTENTI

SISTEMA ATTIVITA' RICETTIVA ESISTENTE

AREE SP PER PARCHEGGI DIREZIONALI DI USO PUBBLICO

AREE SP PER PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZIALI

AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO (Inclusi nel tessuto urbanizzato
e costituiti da Parchi urbani privati connessi ad edifici di valore
Storico e Ambientale)

FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

ZONA DI ATTENZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVA AD
INCIDENTE RILEVANTE - nel raggio di 350 mt. dallo stabilimento)

AUTOSTRADA REGIONALE VARESE-COMO-LECCO
OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE

CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA URBANISTICA

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T7

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET7	
Localizzazione : Tabiago- località California				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale, in prossimità con il Nucleo di Antica Formazione di Tabiago. Comprende aree a valenza paesistica con presenza di edifici a destinazione commerciale/ricettivo con interventi di completamento così come disciplinati dal PII adottato.				
OBIETTIVI				
AMBITO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI COMPLETAMENTO COMMERCIALE/RICETTIVO. Sono ammesse solo destinazioni commerciali/ricettive, non sono ammesse destinazioni complementari e compatibili se non a carattere pubblico o strettamente connesse alla destinazione ricettiva . Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR. Adottato dal Consiglio Comunale in data 24/03/2010 con deliberazione n. 11 La convenzione disciplina la realizzazione di mq. 455 di slp a destinazione ricettiva; e a carattere pubblico la realizzazione di un collegamento gradonato fra la via che conduce al cimitero e la pista ciclopeditonale preesistente; la raccolta in vasca delle acque superficiali che affiorano a monte del cimitero comunale, e l'incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche attraverso il piazzale del cimitero stesso; la realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale a fondo naturale di circa 150 ml. con la formazione contestuale di opere di miglioramento ambientale e regimentazione delle acque di superficie; il potenziamento della rete di raccolta delle acque meteoriche mediante la formazione di un nuovo tratto di raccolta delle stesse fino alla pista ciclo-pedonale intercomunale del lambro.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	52.100		
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	come da PII		
S.c. Superficie Coperta	mq.	come da PII		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	come da PII		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			come da PII
Altezza massima fabbricati	mt.			come da PII
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			come da PII
Distanza dalle strade	mt.			5,00
Indici e parametri edilizi sono esclusivamente quelli definiti dagli atti del P.I.I. adottato anche nel caso di adeguamento alla normativa di PGT.				

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	come da PII		
Aree per servizi minima	mq.	come da PII		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	come da PII		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	.		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :
come da PII

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	come da PII	
Area per la viabilità e per piste ciclo-pedonali di progetto	mq.		

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA ELEVATA

INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : parte in CLASSE II – Aree prevalentemente residenziali e parte in CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., per gli interventi di completamento potrà essere utilizzata, come già per gli edifici esistenti, la rete infrastrutturale comunale esistente. Dovranno essere realizzati gli interventi disciplinati dal PII adottato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta a quanto disciplinato dagli atti del PII adottato e del relativo schema di convenzione.

Gli elaborati di cui alla delibera di C.C. n. 11 del 24/03/2010 di adozione formano parte integrante della disciplina urbanistica e della normativa dell'ambito individuato negli elaborati del Documento di Piano come Ambito di trasformazione PET7.

Gli interventi si attueranno secondo quanto disciplinato dagli elaborati del PII a seguito della definitiva approvazione e della convenzione sottoscritta.

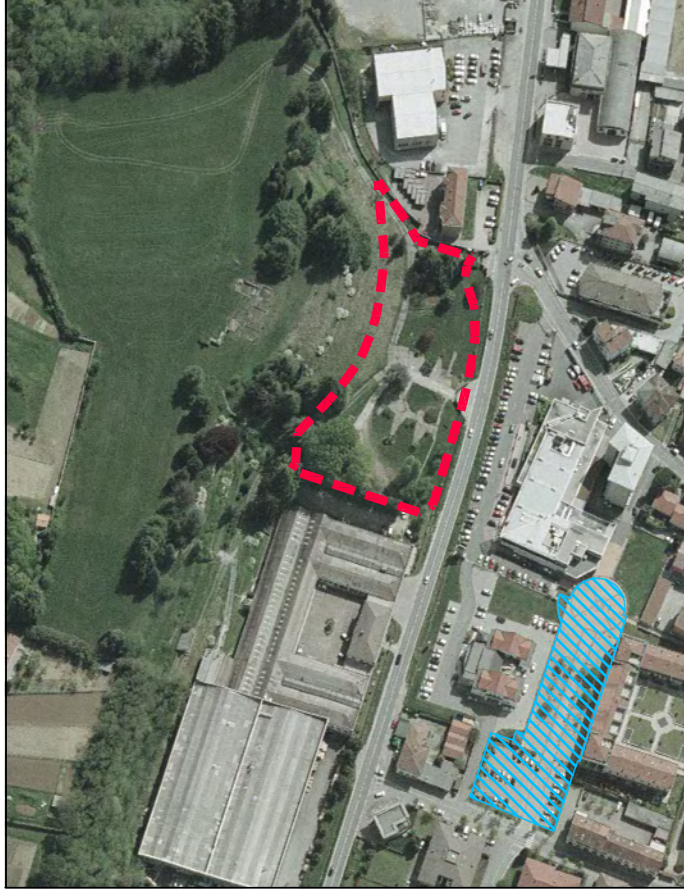
Le eventuali varianti che dovessero intervenire successivamente alla data di adozione del PGT e nel periodo di validità del Programma Integrato di Intervento, che non incidano nel dimensionamento generale del P.I.I. stesso potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri e ai parametri del PRG in attuazione del quale il presente P.I.I. è stato redatto.

Nel caso di varianti sostanziali e/o di adeguamento alla normativa di PGT gli interventi dovranno osservare oltre a quanto già disposto dal P.I.I. e dalla presente scheda quanto segue:

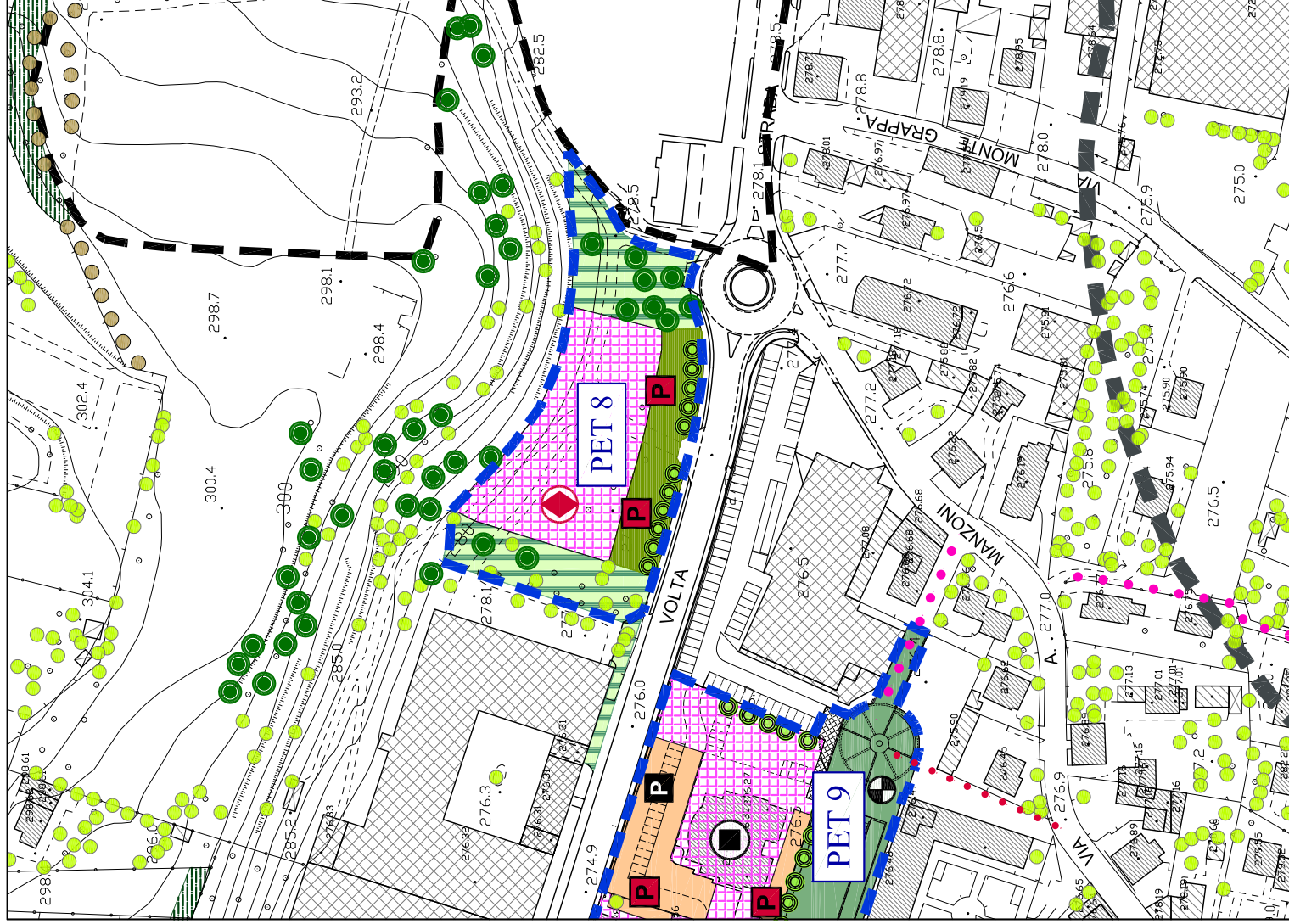
- 1) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 2) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 3) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 4) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 5) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 6) Le aree incluse nel corridoio di salvaguardia urbanistica dell'infrastruttura regionale – autostrada Varese – Como – Lecco – non possono essere interessate da interventi di trasformazione d'uso del suolo, è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale. Per dette aree sono immediatamente operanti le prescrizioni dettate dal Piano delle Regole per la tutela paesaggistica.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET7 risponde all'obiettivo primario di completamento delle strutture ricettive e di riqualificazione ambientale in particolare per interventi di regimentazione delle acque meteoriche percolanti sulla SP 342. .



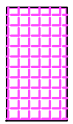
St Superficie territoriale mq.	Tipologia d'ambito zona	Ut mq.	Sf - concentrazione edificatoria mq.	Aree per servizi interne all'Ambito mq.	Aree per servizi minima mq.	Slp Residenziale mq.	Slp Polifunzionale mq.	Slp Commerciale mq.	Slp Produttiva mq.
6.026	DT-S-E	0,30	0,35	1.093	3.163	200	-	1.909	-
Slp Servizi generali mq.	Slp - Residenziale Convenzionata mq.	Slp totale Ambito (esclusi servizi) mq.	Superficie ineditabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto a/o acqua) mq.	Sp - Superficie permeabile minima mq.	H. massima edifici mt.	H. massima n° piani n.	Aree a parcheggio minime mq.	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni n.	Piantumazione alberi alto fusto minima n./mq.
-	-	2.109	2.207	2.109	4,50/7,50	1/2	1.093	-	30



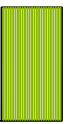
LEGENDA



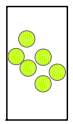
PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA DT
(Ambito di Trasformazione)



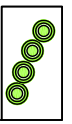
AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA TERZIARIA, RICETTIVA E COMMERCIALE DT



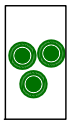
AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO



PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI



PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE A FINI PAESISTICI



PIANTUMAZIONE DI PREGIO DA TUTELARE



AMBITI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE



SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE



SISTEMA ATTIVITA' RICETTIVA DI PREVISIONE

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T8

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET8	
Localizzazione : Nibionno – via A.Volta				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato lungo la SP 342 a confine con il territorio del comune di Bulciago . Trattasi di aree in edificate ricomprese tra aree urbanizzate ed edificate per destinazioni residenziali e produttive (Comune di Bulciago) ed edifici produttivi e destinazioni commerciali di media struttura e di vicinato già presenti lungo la viabilità provinciale. Per localizzazione sii configura come completamento del tessuto commerciale.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI COMMERCIALI, TERZIARIE E DIREZIONALI. Sono ammesse solo destinazioni commerciali, terziarie e direzionali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	6.026		
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	2.726		
S.c. Superficie Coperta	mq.	40% Sf		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	2.109		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00
Nella definizione delle quote commerciali si dovrà tener conto di quanto disposto all'elaborato PdR R3 Norme Tecniche per il commercio e ai disposti delle “Analisi e Programmazione rete distributiva e commerciale al minuto” approvata dalla Provincia di Lecco con deliberazione di C.P. n. 9 del 25/03/2009.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	2.207		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.093		
Aree per servizi minima	mq.	3.163		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	1.093		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	.		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St
DESCRIZIONE DEI SERVIZI				
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :				
1 parcheggi pubblici per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali				
SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI				
Parcheggi pubblici e verde	mq.	1.093		
Area per la viabilità e per				
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.			
MITIGAZIONE AMBIENTALE				
Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	2.207		
CRITICITA' AMBIENTALI				
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.			
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.			
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA			
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE IV – Aree di intensa attività umana. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.			
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.			

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni commerciali, terziarie e direzionali.
- 2) Formazione di aree a Verde a tutela della piantumazione esistente e da piantumare e attrezzare quale intervento di mitigazione ambientale da localizzarsi come da scheda di progetto. Gli interventi di piantumazione dovranno essere preventivamente assentiti mediante specifico progetto e relazione di un agronomo.
- 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 5) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 6) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 7) L'Attuazione degli interventi è subordinata all'individuazione e realizzazione di adeguate soluzioni per l'accesso in sicurezza secondo un piano coordinato di interventi preventivamente validato dalla Provincia di Lecco.

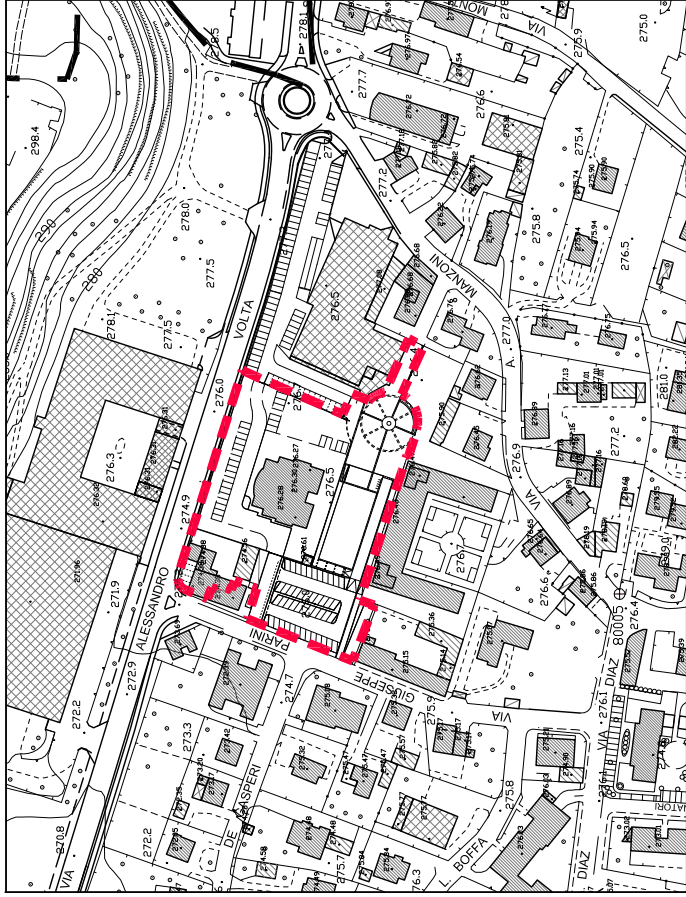
STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET8 si pone come intervento di potenziamento delle strutture commerciali site lungo la SP 342 e come previsione di qualificazione dell'accesso al nucleo abitato di Nibionno-

AMBITO PET9

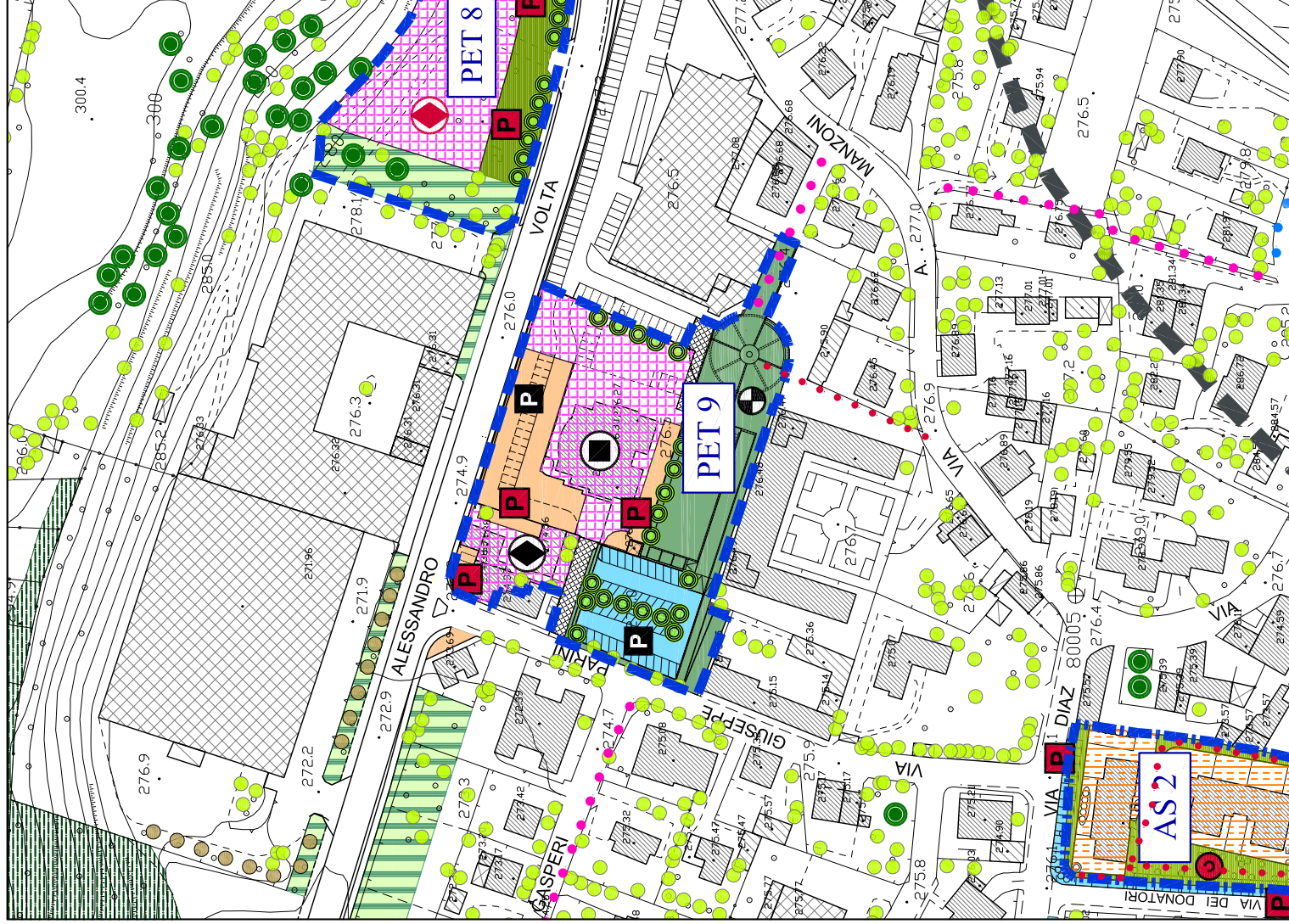


AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE



St Superficie territoriale mq.	Tipologia d'ambito zona	Ut minima mq.	Ut mq.	Sf - concentrazione edificatoria mq.	Aree per servizi interne all'Ambito mq.	Aree per servizi minima mq.	Slp Residenziale mq.	Slp Polifunzionale mq.	Slp Commerciale mq.	Slp Produttiva mq.
8.570	DT-S	come da PII	come da PII	4.575	come da PII	come da PII	-	-	2.585	-
Slp Servizi generali mq.	Slp - Residenziale Convenzionata mq.	Slp totale Ambito (esclusi Servizi) mq.	Superficie ineditabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto e/o tutela) mq.	Sp - Superficie permeabile minima mq.	H. massima edifici mt.	H. massima n° piani n.	Abitanti teorici n.	Aree a parcheggio minime mq.	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni n.	Piantumazione alberi alto fusto minima n./mq.
-	-	3.268 *	-	come da PII	come da PII	come da PII	-	come da PII	come da PII	43

* Alla Slp commerciale sono aggiunti
mq. 683 per depositi come da P.I.I.



LEGENDA

- PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA DT (Ambito di Trasformazione - P.I.I. adottato per interventi di riqualificazione e completamento)
- AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA TERZIARIA, RICETTIVA E COMMERCIALE DT
- AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO E/O PRIVATI
- AREE SP PER PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZIALI
- AREE SV PER VIABILITA' E SPAZI URBANI PEDONALI (Interventi di riqualificazione urbana)
- PERCORSI CICLABILI A CARATTERE COMUNALE
- PIANTUMAZIONE SPARSA, A MACCHIA, CESPUGLI E ALBERI ISOLATI
- PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE A FINI PAESISTICI
- SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE
- SISTEMA PARCHEGGI ESISTENTI
- SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (PIAZZA)
- SISTEMA ATTIVITA' RICETTIVA ESISTENTE
- SISTEMA ATTIVITA' COMMERCIALE ESISTENTE

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T9

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET9	
Localizzazione : Nibionno – via A. Volta (S.P. 342) angolo via Parini				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona est del territorio comunale, ricompreso tra la SP 342 e la via Parini già adottato come Programma Integrato di Intervento. Il PII ricomprende aree a destinazione commerciale di cui ne prevede il potenziamento e aree per servizi già di proprietà comunale da riqualificare.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO CONVENZIONATO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI COMMERCIALI E RICETTIVE. Sono ammesse solo destinazioni commerciali, alberghiere, ricettive e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR. Adottato dal Consiglio Comunale in data 23/04/2010 con deliberazione n. 9. La convenzione disciplina la realizzazione di mq. 170 di SIp a destinazione ricettiva; integrativa alle destinazioni ricettive esistenti; la realizzazione mq 252 di SIp per destinazioni commerciali e di mq. 683 per destinazioni complementari per depositi; nonché la servitù ad uso pubblico perpetua per parcheggi e percorsi pedonali. Interventi sulle aree standard già di proprietà comunale sono previsti quale standard qualitativo.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	8.570		
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	4.575		
S.c. Superficie Coperta	mq.	come da PII		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	3.268		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00
Alla superficie commerciale sono aggiunti mq. 683 per depositi come da PII				
Indici e parametri edilizi sono esclusivamente quelli definiti dagli atti del P.I.I. adottato anche nel caso di adeguamento alla normativa di PGT.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	come da PII		
Aree per servizi minima	mq.	come da PII		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	come da PII		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	-		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :

1 parcheggi di uso pubblico per le destinazioni commerciali e ricettive

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	come da PII	
Area per la viabilità e per			
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.		
Spazi urbani	mq.	come da PII	

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z4A di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.

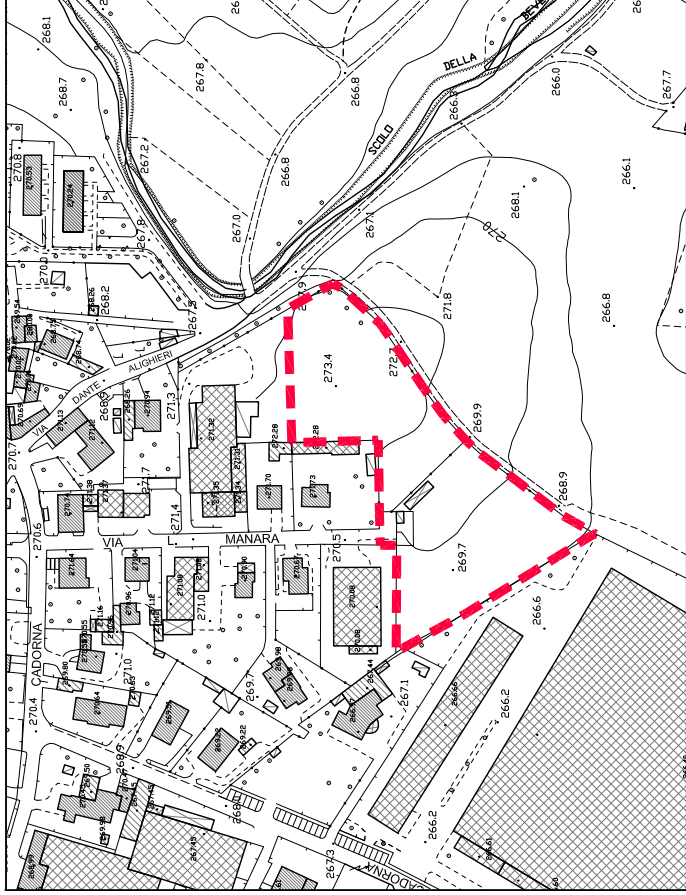
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi o come previsto dal P.I.I.
------------------------------	---

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE
L'edificazione è soggetta a quanto disciplinato dagli atti del PII adottato e del relativo schema di convenzione. Gli elaborati di cui alla delibera di C.C. n. 9 del 24/03/2010 di adozione formano parte integrante della disciplina urbanistica e della normativa dell'ambito individuato negli elaborati del Documento di Piano come Ambito di trasformazione PET5. Gli interventi si attueranno secondo quanto disciplinato dagli elaborati del PII a seguito della definitiva approvazione e della convenzione sottoscritta. Le eventuali varianti che dovessero intervenire successivamente alla data di adozione del PGT e nel periodo di validità del Programma Integrato di Intervento, che non incidano nel dimensionamento generale del P.I.I. stesso potranno essere redatte in conformità alle regole,ai criteri e ai parametri del PRG in attuazione del quale il presente P.I.I. è stato redatto. Nel caso di varianti sostanziali e/o di adeguamento alla normativa di PGT gli interventi dovranno osservare oltre a quanto già disposto dal P.I.I. e dalla presente scheda quanto segue: 1) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia. 2) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi. 3) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane" 4) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici. 5) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici. 6) L'Attuazione degli interventi è subordinata all'individuazione e realizzazione di adeguate soluzioni per l'accesso in sicurezza secondo un piano coordinato di interventi preventivamente validato dalla Provincia di Lecco.
STRATEGIE
L'Ambito di trasformazione PET9 risponde all'obiettivo primario di potenziamento delle strutture commerciali e ricettive esistenti nonché alla riqualificazione delle aree a standard pubblico esistenti (piazza, percorsi pedonali, parcheggi).

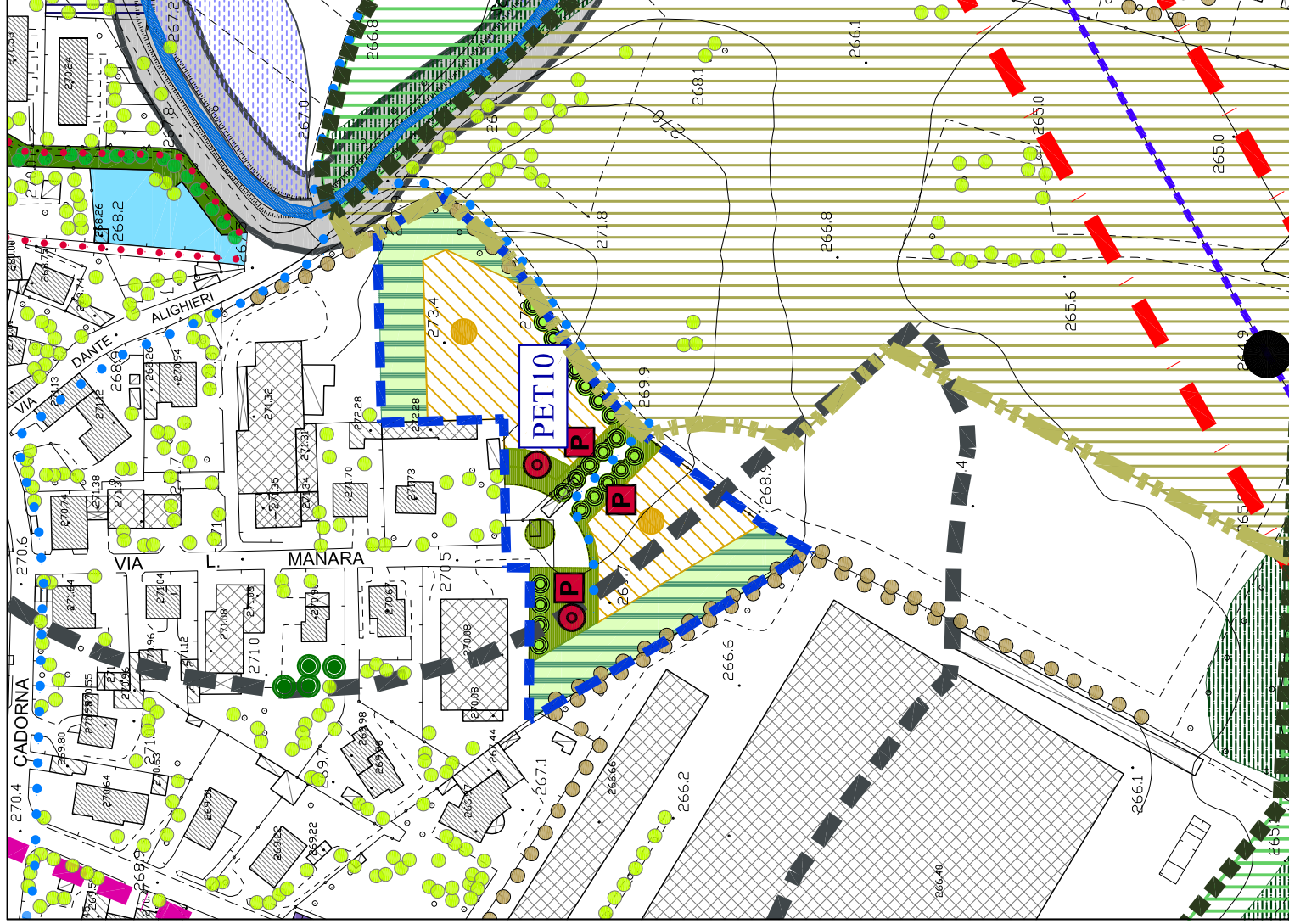
AMBITO PET10



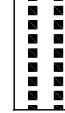
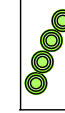
AREE PER SERVIZI DI PROPRIETA' COMUNALE LIMITROFE



St Superficie territoriale	Tipologia d'ambito	Ut minima	Ut	Sf - concentrazione edificatoria	Aree per servizi interne all'Ambito	Aree per servizi minima	Slp Residenziale	Slp Polifunzionale	Slp Commerciale	Slp Produttiva
mq. 8.427	zona C-S-E	mq. 0,30	mq. 0,40	mq. 3.926	mq. 1.815	mq. 5.055	mq. 1.011	mq. -	mq. -	mq. -
Slp Servizi generali	Slp - Residenziale Convenzionata	Slp totale Ambito (esclusi servizi)	Superficie inedificabile (mitigazione ambientale, verde privato, rispetto c/o tutela)	Sp - Superficie permeabile minima	H. massima edifici	H. massima n° piani	Abitanti teorici	Aree a parcheggio minime	Posti auto a parcheggio pertinenziale esterne alle recinzioni	Piantumazione alberi alto fusto minima
mq. -	mq. 2.359	mq. 3.370	mq. 2.686	mq. 2.949	mt. 7,50/10,50	n. 2/3	n. 56	mq. 725	n. 28	n./mq. 42



LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  | PERIMETRAZIONE AREE SISTEMA C
(Ambito di Trasformazione) |
|  | AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA RESIDENZIALE C
(Interventi convenzionati di edilizia privata e per housing sociale) |
|  | AREE SP PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO |
|  | AREE S1 - VIABILITA' DI PROGETTO |
|  | PIANTUMAZIONE A FILARE |
|  | PIANTUMAZIONE DI PREVISIONE AFINI PAESISTICI |
|  | AMBITI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE |
|  | SISTEMA PARCHEGGI DI PREVISIONE |
|  | SISTEMA DEL VERDE (GIARDINO PUBBLICO) |
|  | FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA |
|  | AMBITO PREVISTO A TUTELA PER L'AMPLIAMENTO
DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO |

Scala 1 :2000

AMBITO PE-T10

AMBITO DI TRASFORMAZIONE			PET10	
Localizzazione : Nibionno – via Manara				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona sud-est del territorio comunale, ed interessa aree previste dal PRG vigente per destinazioni produttive. La continuità con il prevalente contesto residenziale e le criticità dell'accessibilità viaria lo configurano come completamento del tessuto residenziale.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI, PER DESTINAZIONI DI HOUSING SOCIALE E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 10 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	8.427	10.110	
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	3.926		
S.c. Superficie Coperta	mq.	35% Sf		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	3.370*		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.			
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.		5,00	
* Slp per housing sociale pari al 70% della Slp totale e 30% per interventi a libero mercato In ragione del ruolo strategico dell'Ambito l'Amministrazione comunale potrà privilegiare l'attuazione mediante Piano particolareggiato.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	2.686		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.815		
Aree per servizi minima	mq.	5.055		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	725		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	28		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

DESCRIZIONE DEI SERVIZI			
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :			
1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali			
2 verde di quartiere (giardino pubblico)			
SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI			
Parcheggi pubblici e verde	mq.	1.188	
Area per la viabilità, verde e per piste ciclo-pedonali di progetto	mq.	627	
Verde di quartiere	mq.	-	
MITIGAZIONE AMBIENTALE			
Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	2.686	
CRITICITA' AMBIENTALI			
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE. ZONA Z4A di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.		
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.		
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA		
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.		
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.		

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali.
- 2) Realizzazione di area a verde attrezzato (giardino pubblico).
- 3) Formazione di aree a Verde da piantumare e attrezzare quale intervento di mitigazione ambientale da localizzarsi come da scheda di progetto. Gli interventi di piantumazione dovranno essere preventivamente assentiti mediante specifico progetto e relazione di un agronomo
- 4) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 5) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 6) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 7) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici e nelle aree di mitigazione ambientale.
- 8) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 9) La localizzazione dell'area di mitigazione ambientale è prescrittiva in ragione della costituzione di una adeguata zona filtro verso le contermini aree produttive. Dette aree non possono essere diversamente localizzate in sede attuativa e devono essere piantumate con alberi di alto fusto.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET10 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito che per le prevalenti destinazioni residenziali di contesto impongono una modifica alle previgenti destinazioni produttive e la formazione di una diversa viabilità per l'eliminazione del transito di traffico pesante dal nucleo di antica formazione di Nibionno.

Assume ruolo strategico per la previsione di localizzazione di edilizia residenziale pubblica.