# COMUNE DI MONGUZZO

PROVINCIA DI COMO – c.a.p. 22040
tel. 031650211 – telefax 031617312
**codice fiscale – partita iva 00564160133**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

## ELABORATO: **C2.c****

MANUALE PER L'INTERVENTO
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il Sindaco

Il Segretario

Il Progettista
Dott. Arch. PIERANGELO PEREGO
Piazza degli Affari, 12 – 23900 LECCO
Tel. 0341 284 618

Ordine degli Architetti di Lecco n. 236
Cod. Fisc. PRG PNG 62L03 B081K
P.I. 01817420134

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Produttivo con recupero urbanistico** |
| Identificativo | **1** |
| Localizzazione | **Località Buerga** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| | |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area marginale al S.I.C.** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa.**<br>**Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua come risultanti dallo studio del reticolo idrico minore.** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| | | **Art. 33 delle N.T.A del PTC del Parco Valle Lambro** |
| Opportunità: | Ambito edificato compreso nel Parco regionale della Valle del Lambro con presenza di attività produttive che possono necessitare di interventi di riconversione e riqualificazione.<br>Con l'approvazione di un Piano Convenzionato di riqualificazione o di Recupero Urbanistico il Comune potrà autorizzare interventi di recupero parziale o totale della volumetria esistente.<br>Nel programma convenzionato di riqualificazione o di recupero urbanistico dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari alla migliore tutela dell'ambiente, ivi compreso la piantumazione di essenze arboree e arbustive e la realizzazione di opere urbanizzative migliorative quali percorso ciclo-pedonale con anche arretramenti della recinzione esistente.<br>Si prescrive di recuperare e rinaturalizzare la sponda dell'emissario, per una fascia di almeno mt. 5 di larghezza, eliminando qualsiasi tipo di recinzione e delimitazione.<br>Anche nel caso di aumento di slp senza incremento volumetrico, dovranno essere individuati spazi di sosta esterni, con arretramento della recinzione e sistemazione della sede stradale. | |

| | |
|---|---|
| | In assenza di quanto sopra sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.<br>I soggetti attuatori dovranno depositare adeguate garanzie in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti.<br>Ai sensi dell'art. 5 comma 6 delle vigenti NTA del PTC del Parco, deve essere allontanato il produttivo incompatibile; destinazioni d'uso ammissibili sono la residenza e il terziario. Deve essere cambiata la destinazione d'uso prevista; prevedendo un recupero parziale della volumetria. |
| Criteri di Trasformazione | **Dovrà essere acquisito il parere obbligatorio del Parco Regionale della Valle del Lambro, con il rispetto della normativa del P.T.C.** |
| | **V= volumetria pari all'esistente meno il 7%.** |
| | **Sc = max pari all'esistente** |
| | **Su = max. pari all'esistente** |
| | **H = esistente per attività diverse.** |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio stradale. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **Destinazione d'uso non ammesse:** attività moleste e non compatibili con l'ambiente circostante per la presenza dell'Ambito S.I.C..<br>Attuazione previo Piano esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale.<br>Ogni intervento è subordinato preliminarmente ad una verifica di fattibilità producendo una relazione geologica di approfondimento dello studio geologico.<br>In fase di approvazione dei relativi progetti dovrà essere redatta appropriata valutazione d'incidenza. |
| Destinazione di zona Esistente | Ambiti produttivi incompatibili |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito di possibile trasformazione con Piano di Recupero Urbanistico** |

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Residenziale** |
| Identificativo | **2** |
| Localizzazione | **Via Santuario** |

Estratto ortofotocarta

Estratto Documento di Piano

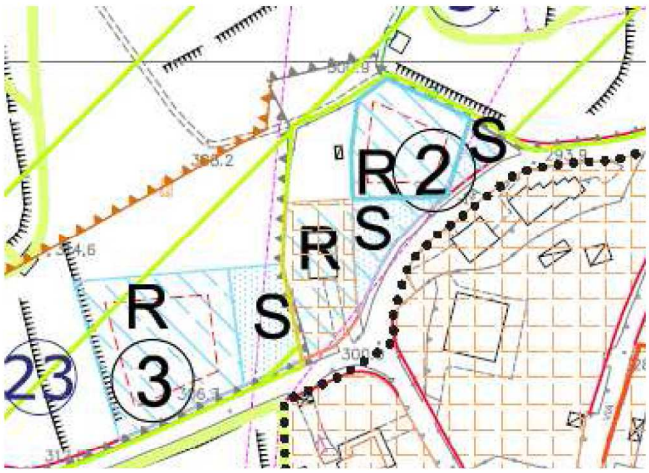
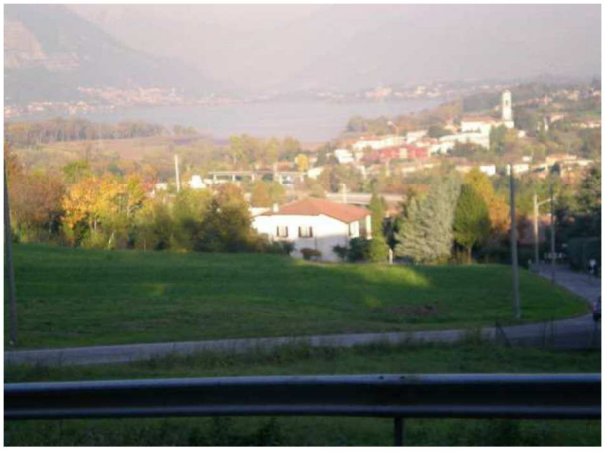


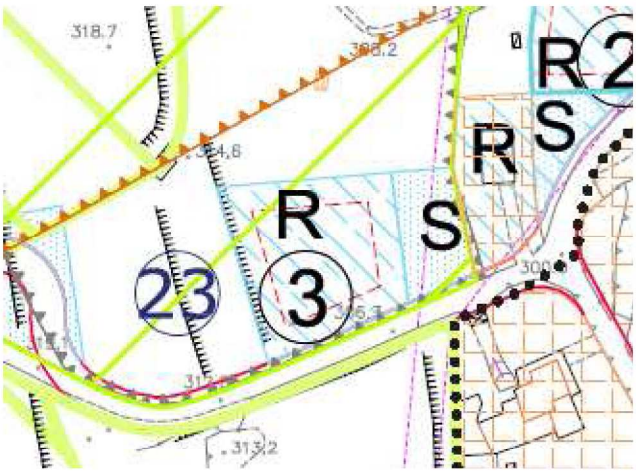

Immagine fotografica



| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Cessione dell'area necessaria per l'allargamento della Via Santuario da includere nel convenzionamento dell'ambito di trasformazione.<br>Dovrà essere prevista la compartecipazione alla realizzazione della rettifica stradale con l'individuazione di parcheggi esterni. A scomputo degli oneri urbanizzativi dovranno essere previsti: allargamenti stradali, marciapiedi, tombinatura, fognatura, illuminazione pubblica ed ogni altra opera urbanizzativa necessaria. | |
| Criteri di Trasformazione | Per interventi sull'edificio esistente si applicano le norme di cui all'articolo 9 del Piano delle Regole (Tessuto urbano consolidato).<br>Per nuova edificazione:<br>**It = 0,50 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **548,78 mc** circa, da realizzare previo convenzionamento di Piano Attuativo con a carico la quota urbanizzativa diretta necessaria per l'allargamento stradale. Dovranno essere reperite e attrezzate nell'ambito di trasformazione le due aree a parcheggio previste.<br>Importo delle opere di urbanizzazione e in realizzazione diretta è pari al 50% del valore della volumetria totale generata determinata in base ai valori di mercato corrente (i.m.u). | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **H = 6,50 mt – pari a due piani abitabili** |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio stradale. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 1.097,55 mq** di cui 632,58 mq superficie a standard (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori). |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse:</u>** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione tramite piano esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale. |
| | L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro di scorrimento, salvaguardando l'orografia naturale del terreno ed evitando riporti eccessivi al fine di un inserimento naturale del volume edilizio, particolare attenzione dovrà essere riservata al mantenimento delle balze ed evitati eccessivi muri di sostegno. |
| | Si prescrive:<br>a. evitare di creare intorbidimenti continuati dei corsi d'acqua superficiali vicini durante le fasi di lavorazione e con gli spostamenti dei mezzi;<br>b. ridurre l'emissione di polveri nell'aria determinate dalle opere e dalla movimentazione dei mezzi;<br>c. allontanare eventuali rifiuti prodotti in cantiere secondo la normativa vigente in materia, evitando in generale depositi temporanei;<br>d. vietare lo sversamento di sostanze inquinanti nel bacino lacustre o in un suo affluente. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona agricola permanente |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione a Piano Attuativo – Ambito "C"** |

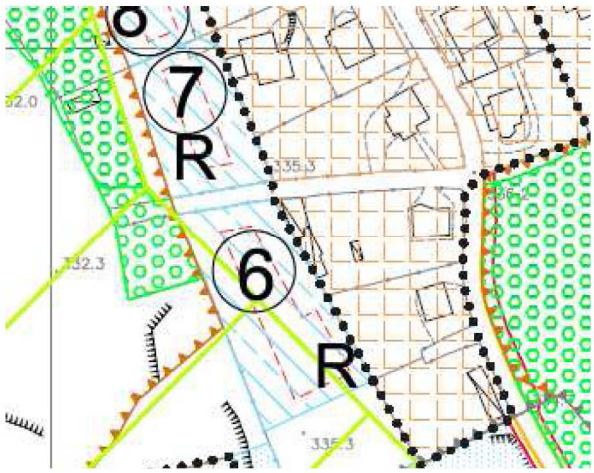
| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Residenziale** |
| Identificativo | **3** |
| Localizzazione | **Via Santuario** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D. Lgs. n.42/2004** |
| Opportunità: | Cessione dell'area necessaria per l'allargamento della Via Santuario da includere nel convenzionamento dell'ambito di trasformazione.<br>Dovrà essere prevista la compartecipazione alla realizzazione della rettifica stradale interessando una fascia dell'area a monte ed a margine della viabilità esistente, fino al tornante previsto in progetto ed a scomputo degli oneri urbanizzativi, individuando per il comparto una strada di penetrazione adeguata. | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **It = 0,60 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **1.212,56 mc** circa, da realizzare previo convenzionamento di Piano Attuativo da parte delle singole proprietà o in comunione tra le stesse, prevedendo a carico di ciascuna la quota urbanizzativa diretta necessaria per l'allargamento stradale. |
| | **H = max 5,00mt : 1 piano abitabile** oltre l'eventuale piano di servizio o mansardato. |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio del nuovo tornante e dal sentiero a monte. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 2.020,93 mq** (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori ). |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse:</u>** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione tramite piano esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale. |
| Criteri di Trasformazione | L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro di scorrimento, salvaguardando l'orografia naturale del terreno ed evitando riporti eccessivi al fine di un inserimento naturale del volume edilizio, particolare attenzione dovrà essere riservata al mantenimento delle balze ed evitati eccessivi muri di sostegno. Dovrà essere prevista idonea strada di penetrazione in relazione allo studio urbanistico del comparto. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona agricola permanente. |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione a Piano Attuativo – Ambito "C"** |

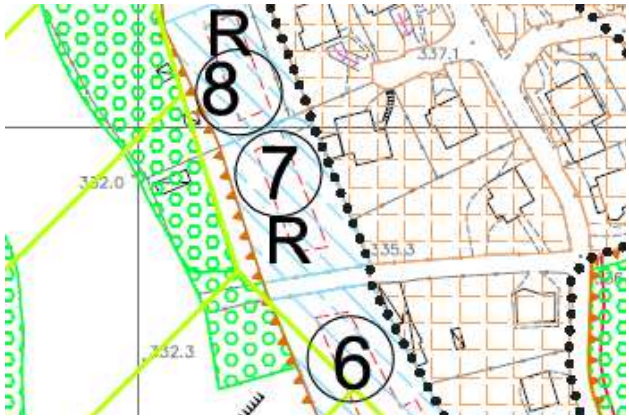
| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Residenziale** |
| Identificativo | **6** |
| Localizzazione | **Via San Francesco** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939 su tutto il territorio comunale** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| | | **Area compresa nel perimetro art.21 P.R.V.L.** |
| Opportunità: | Completamento opere di urbanizzazione. | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **It = 0,50 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **1.164,22 mc** circa, da realizzare previo convenzionamento di Piano Attuativo. Dovrà essere prevista l'accessibilità al lotto tramite idonea viabilità in collegamento con la Via San Francesco.<br>Allacciamento a tutti i sotto servizi presenti sulla Via San Francesco con eventuale adeguamento degli stessi.<br>Reperimento dell'area standard esternamente all'ambito o monetizzazione della stessa all'Amministrazione Comunale. |
| | **H = 1 piano abitabile** oltre l'eventuale piano di servizio o mansardato. |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio stradale. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 2.328,43 mq** (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori). |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse:</u>** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione tramite piano esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale. |
| Criteri di Trasformazione | L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro di scorrimento, l'area posta sul confine ovest dovrà essere salvaguardata a verde prevedendo la messa a dimora di essenze arboree autoctone e contenute nell'abaco del P.T.C.V.L., al fine di un raccordo con l'adiacente area di tutela prossima al S.I.C..<br>L'intervento dovrà essere accompagnato da una relazione di *compatibilità paesistico ambientale,* redatta da un tecnico specialista.<br>Le opere d recinzione dovranno essere sollevate dal terreno o prevedere varchi per il passaggio della fauna.<br>Edifici esclusivamente con tipologia unifamiliare o bifamiliare. |
| | Si prescrive:<br>a. evitare di creare intorbidimenti continuati dei corsi d'acqua superficiali vicini durante le fasi di lavorazione e con gli spostamenti dei mezzi;<br>b. ridurre l'emissione di polveri nell'aria determinate dalle opere e dalla movimentazione dei mezzi;<br>c. allontanare eventuali rifiuti prodotti in cantiere secondo la normativa vigente in materia, evitando in generale depositi temporanei;<br>d. vietare lo sversamento di sostanze inquinanti nel bacino lacustre o in un suo affluente. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona "VP" - Verde Privato |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione a Piano Attuativo – Ambito "C"** |

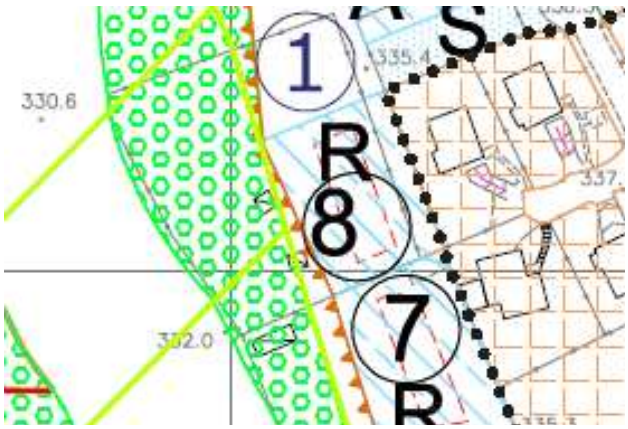
| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Residenziale** |
| Identificativo | **7** |
| Localizzazione | **Via San Francesco** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497 29 giugno 1939 su tutto il territorio comunale** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D. Lgs. n.42/2004** |
| | | **Area compresa nel perimetro art.21 del P.R.V.L.** |
| Opportunità: | Completamento opere di urbanizzazione. | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **It = 0,50 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **706,41 mc** circa, da realizzare con Permesso di Costruire.<br>Dovrà essere prevista l'accessibilità al lotto tramite l'esistente strada privata.<br>Allacciamento a tutti i sotto servizi presenti sulla Via San Francesco con eventuale adeguamento degli stessi. |
| | **H = 1 piano abitabile** oltre l'eventuale piano di servizio o mansardato. |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. |
| | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio stradale. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 1.412,82 mq** (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori ) |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse:</u>** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione tramite ottenimento del Permesso di Costruire. |
| | L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro di scorrimento, l'area posta sul confine ovest dovrà essere salvaguardata a verde prevedendo la messa a dimora di essenze arboree autoctone e contenute nell'abaco del P.T.C.V.L., al fine di un raccordo con l'adiacente area di tutela prossima al S.I.C..<br>L'intervento dovrà essere accompagnato da una relazione di *compatibilità paesistico ambientale,* redatta da un tecnico specialista.<br>Le opere d recinzione dovranno essere sollevate dal terreno o prevedere varchi per il passaggio della fauna.<br>*Edifici esclusivamente con tipologia unifamiliare o bifamiliare.* |
| | Si prescrive:<br>a. evitare di creare intorbidimenti continuati dei corsi d'acqua superficiali vicini durante le fasi di lavorazione e con gli spostamenti dei mezzi;<br>b. ridurre l'emissione di polveri nell'aria determinate dalle opere e dalla movimentazione dei mezzi;<br>c. allontanare eventuali rifiuti prodotti in cantiere secondo la normativa vigente in materia, evitando in generale depositi temporanei;<br>d. vietare lo sversamento di sostanze inquinanti nel bacino lacustre o in un suo affluente. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona "VP" - Verde Privato |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione – Ambito "C"** |

| | |
|---|---|
| Ambiti di trasformazione | **Residenziale** |
| Identificativo | **8** |
| Localizzazione | **Via San Francesco** |

| Estratto ortofotocarta | Estratto Documento di Piano |
|---|---|
| |   |
| Immagine fotografica | |

| | | |
|---|---|---|
| Problematiche / Criticità: | Fattibilità geologica | **Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni** |
| | S.I.C. | **Area non compresa** |
| | Vincolo Idrogeologico | **Area non compresa** |
| | Rete ecologica Provinciale | **Area non compresa** |
| | Vincoli Paesaggistici | **Legge n.1497/1939** |
| | Altri Vincoli | **L.R. 86/1983 art.16 Parco Regionale della Valle del Lambro** |
| | | **D.Lgs. n.42/2004** |
| | | **Area compresa nel perimetro art. 21 P.R.L.V.** |
| Opportunità: | Completamento opere di urbanizzazione, realizzare idoneo accesso. | |
| Criteri di Trasformazione | **It = 0,50 mc/mq** per una volumetria complessiva stimata di **626,89 mc** circa, da realizzare previo ottenimento del Permesso di Costruire.<br>L'accessibilità al lotto avverrà tramite la proprietà privata in collegamento con la Via San Francesco.<br>Allacciamento a tutti i sotto servizi presenti sulla Via San Francesco con eventuale adeguamento degli stessi. | |
| | **H = 1 piano abitabile** oltre l'eventuale piano di servizio o mansardato. | |
| | **Dc = 5,00 mt** dai confini salvo convenzionamento. | |

| | |
|---|---|
| Criteri di Trasformazione | **Ds = 7,50 mt** dal ciglio stradale. |
| | **De = 10,00 mt** |
| | **St= 1.253,78 mq** (Superficie Teorica di calcolo del lotto per i riferimenti quantitativi edificatori). |
| | **Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale, studi professionali, ed altre attività compatibili con la residenza e non moleste. |
| | **Destinazione d'uso <u>non ammesse:</u>** attività produttive, artigianali. |
| | Attuazione previo ottenimento del Permesso di Costruire. |
| | L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro di scorrimento, l'area posta sul confine ovest dovrà essere salvaguardata a verde prevedendo la messa a dimora di essenze arboree autoctone e contenute nell'abaco del P.T.C.V.L., al fine di un raccordo con l'adiacente area di tutela prossima al S.I.C..<br>L'intervento dovrà essere accompagnato da una relazione di *compatibilità paesistico ambientale,* redatta da un tecnico specialista.<br>Le opere d recinzione dovranno essere sollevate dal terreno o prevedere varchi per il passaggio della fauna.<br>Edifici esclusivamente con tipologia unifamiliare o bifamiliare. |
| | Si prescrive:<br>a. evitare di creare intorbidimenti continuati dei corsi d'acqua superficiali vicini durante le fasi di lavorazione e con gli spostamenti dei mezzi;<br>b. ridurre l'emissione di polveri nell'aria determinate dalle opere e dalla movimentazione dei mezzi;<br>c. allontanare eventuali rifiuti prodotti in cantiere secondo la normativa vigente in materia, evitando in generale depositi temporanei;<br>d. vietare lo sversamento di sostanze inquinanti nel bacino lacustre o in un suo affluente. |
| Destinazione di zona Esistente | Zona "VP" - Verde Privato |
| Destinazione di zona Prevista | **Ambito Residenziale di espansione a Piano Attuativo – Ambito "C"** |