CITTA' DI OGGIONO
Provincia di Lecco

Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 - Oggiono 23848 (Lc)

Variante generale al PGT
Documento di Piano

ex art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti alla Variante adottata con DCC. n. 64 del 15.10.2018

Allegato 1 relazione - AT

Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt
D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Approvazione degli atti di Variante al Pgt
D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Settembre 2019

Studio Sostenibilità Territoriale

Gruppo di lavoro

Studio SosTer *Giorgio Graj*	Progettisti variante generale PGT
Luca Terlizzi (incaricato) *Paola Campi (collaborazione)*	Redazione VAS

Città di Oggiono

Roberto Ferrari	Sindaco
Giuseppina Gerosa	Assessore Governo del territorio, sportello unico attività produttive, mobilità e trasporti, rapporti con l'autorità di bacino del lario e dei laghi minori
Andrea Ferrigato	Settore Governo del Territorio, Edilizia e Urbanistica

Ambito AT01 - Via Kennedy, Via per Molteno pag. 01
Ambito AT02 - Via Papa Giovanni XXIII pag. 03
Ambito AT03 - Via Kennedy, Via Papa Giovanni XXIII pag. 04
Ambito AT04 - Via Trescano pag. 06
Ambito ARU01 - Via per Galbiate, SP50 pag. 08
Ambito AT05 - Via Lazzaretto pag. 10

Identificativi catastali
Fg.9, Mapp.567-1673-1779-5816-5817-5920-5922-4705-4706-4707-4699-4700-231-4704-228 (parte)

Descrizione dell'ambito
L'ambito di trasformazione identifica un'area libera interclusa all'interno del tessuto urbano consolidato, prossima al centro comunale e collocata in posizione strategica rispetto ai valori di accessibilità viabilistica (SP 49, Via Kennedy e Via per Molteno) e del trasporto pubblico locale. Nello specifico l'area identifica un ambito con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo un ambito di trasformazione del previgente PGT (AP_M01 b del vigente Documento di Piano) non attuato.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione
Si intende pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate che si intendono strategicamente confermare, a favore del ridisegno urbanistico organico e coerente di un complesso di aree libere intercluse che integri aree pubbliche, o d'uso pubblico, ed aree private, in ottica di completamento e saturazione delle porosità urbane esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato, valorizzando i valori di accessibilità infrastrutturale.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

ST = 17.765 mq

It = 0,40 mq/mq	di ST destinata ad usi del gruppo funzionale Gf 1, Gf 3, Gf 4 e Gf 5 ammessi;
It = 0,70 mq/mq	di ST destinata ad usi del gruppo funzionale Gf 2 ammessi.

Ip = 15% di SLP generabile da It	Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 6
Ic = 15% di SLP generabile da It	Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 4

Rc = 35% di Sf

Rp = 30% di Sf

H = 13,5 m

Dc, Df, Ds	Quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso
Sono escluse tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, la grande struttura di vendita commerciale Gf 4.5. e quelle appartenenti al gruppo funzionale Gf 5 "agricolo".
Le destinazioni d'uso afferenti al gruppo funzionale produttivo-artigianale Gf 2 (ad esclusione del gruppo funzionale Gf 2.4.) e artigianato di servizio Gf 3.5, purché compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 8 delle norme del Piano delle Regole, sono ammesse per una ST massima pari al 35% e da localizzarsi nella porzione all'uopo riservata come da "schema orientativo" di cui alla pagina seguente.
La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq costituisce previsione di carattere sovracomunale ed implica pertanto la realizzazione delle intese di cui al c. 10 art. 70 delle norme del Ptcp. L'insediamento delle stesse è subordinato alla produzione di adeguate analisi sui flussi di traffico attuali e generati e dovrà essere verificata la coerenza con le "Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi", ai sensi dell'art. 27 e seguenti delle NdA del PTCP, nonché con gli obiettivi attinenti l'ambito di appartenenza definiti dall'art. 37 delle NdA del PTCP "Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita"

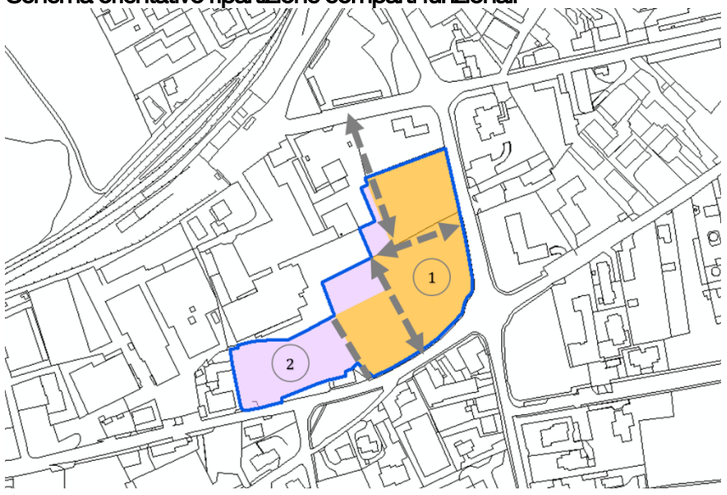
Modalità di attuazione
È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali individuati nello "schema orientativo" (comparti n. 1 e n. 2), purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

Prescrizioni
Oltre a servizi minimi da garantire all'interno dell'ambito trasformazione e prescritti dalla norma del Piano dei Servizi per gli interventi in aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato (pari al 53% della SLP) è prescritta una compartecipazione aggiuntiva per aree a servizio nella misura di 0,1 mq ogni mq SLP, da reperire anche all'esterno del comparto mediante cessione gratuita, piuttosto che monetizzabili o traducibili in opere pubbliche e/o di interesse pubblico di equivalente valore, da realizzare, scomputabili dagli oneri comunali.
Dovrà essere verificata, per l'eventuale acquisizione, la presenza di proprietà comunali interne all'ambito di trasformazione (strada del Poncione).
L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole
In relazione alle destinazioni Gf 2, Gf 3.5/P, Gf 3.6 e 3.10 dovrà essere prodotta la documentazione relativa alla valutazione di impatto acustico (VPIA), con le modalità previste dall'art.8 c.2 della L. 447/95 e smi e dal Dpr. 142/2004.

Concertazione
Al fine della piena integrazione delle aree di intervento nel tessuto urbanizzato esistente, nella fase attuativa occorrerà valutare la possibilità di realizzazione di collegamenti viabilistici di connessione nord-sud (Viale Vittoria – SP49) ed est-ovest. L'utilizzo dell'indice compensativo Ic dovrà essere volto in primo luogo all'acquisizione e conseguente cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area a servizio in previsione posta poco più a nord dell'ambito di trasformazione prospicente alla stazione ferroviaria, alla quale è assegnato un indice edificatorio teorico pari a 0,2 mq/mq, nella misura necessaria alla verifica dell'indice Ic stesso.

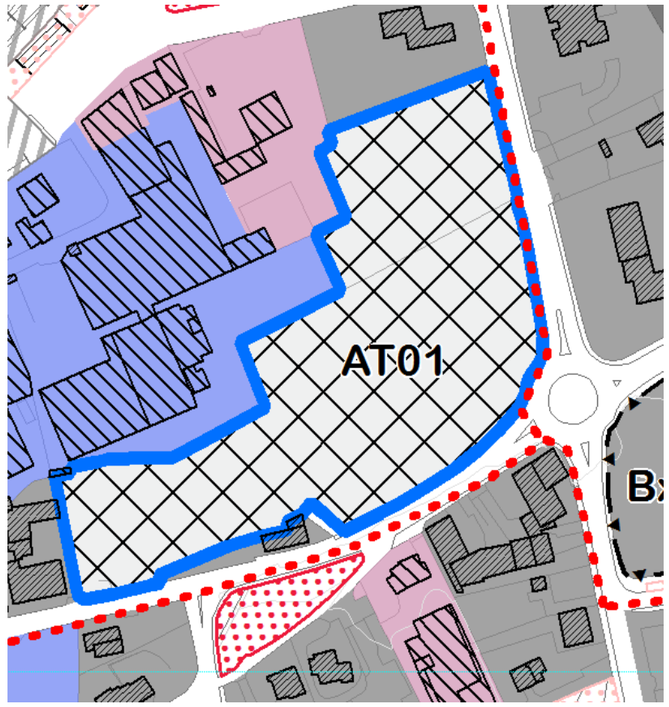
Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

Schema orientativo ripartizione comparti funzionali



1. Residenza (Gf1), terziario-commerciale (Gf 3, Gf 4; ad esclusione di Gf 3.5/P, Gf 3.9 e Gf. 4.5)
2. Produttivo/artigianale (Gf 2, ad esclusione di Gf 2.4.) e artigianato di servizio complementare con il produttivo Gf 3.5./P.

Estratto PR02 – "Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp"



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Rete della mobilità lenta esistente

Rete della mobilità lenta in previsione

Servizi esistenti

Servizi in previsione

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

B1 - Ambiti ad alta densità insediativa

B2 - Ambiti a media densità insediativa

B3 - Ambiti a bassa densità insediativa

B4 - Aree edificate di prevalente interesse ambientale

Aree di carattere prevalentemente non residenziale

D1 - Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale

D2 - Aree per attività non residenziali frammiste

D3 - Aree per attività a destinazione commerciale

TR - Aree per attività turistico-ricettive

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambiti con disciplina particolare

APS - Ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento

APC - Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata

Estratto DP12 – "Carta dei vincoli e delle tutele"

Estratto DP13 – "Carta dei vincoli amministrativi"

Fascia di rispetto ferroviaria (ex Dpr. n. 753 del 1980) (fonte: PGT approvato 2013)

Punto sorgenti di radiofrequenza (fonte: aggiornamento Variante 2018)

Zona di rispetto 200m da sorgenti di radiofrequenza per impianti superiori a 7 Watt (ex art.4, c.2, let. a) della L. 36/2001 e Dpcm 8 luglio 2003) (fonte: aggiornamento Variante 2018)

Si dovrà pertanto osservare quanto stabilito dalla normativa vigente relativa alle installazioni degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, ovvero dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 (G.U. n. 199 del 28/08/2003)

Per l'area indicata con sigla AT2 si confermano integralmente le previsioni del PGT 2013 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16-12-2013 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28.05.2014 che identificava l'area con la sigla AP-M02

PARAMETRI URBANISTICI

Destinazioni d'uso

Commerciale e Servizi pubblici di interesse collettivo

St (catastale) di comparto	19.662 mq
Superficie (catastale) proprietà comunale	9.920 mq
Superficie (catastale) proprietà rex Supermercati Spa	9.742 mq
Slp commerciale in progetto	4.000 mq
Sv	1.500 mq o più
Sp per parcheggi pubblici almeno	2.765 mq
Sp per parcheggio dedicato caserma carabinieri almeno	450 mq

Perimetro

Area per servizi pubblici

Area di concentrazione volumetrica commerciale

OBIETTIVI

L'ambito AP_M02 è composto da due aree appartenenti al tessuto consolidato situate in prossimità del tratto urbano, via Papa Giovanni XXIII, della provinciale SP51.
La parte più a est dell'ambito è al momento interessata dalla presenza di un supermercato in attività mentre l'altra, di proprietà comunale, è priva di edificazione.

Il PGT prevede la riqualificazione urbanistica dell'intero comparto orientata ad un ridisegno urbano che integri aree pubbliche e d'uso pubblico ed aree private.

Obiettivo principale è realizzare una piazza pubblica dove costruire la così detta "Cittadella dei Servizi"; il piano prevede la costruzione di un edificio per la concentrazione di tutti gli uffici comunali e la creazione di uno spazio pubblico all'aperto da utilizzare per eventi e manifestazioni di interesse comune.

Per la parte del comparto da destinare ad usi privati invece, è previsto il trasferimento e la riprogettazione del limitrofo supermercato in modo da permettere, allo stesso, una riorganizzazione degli spazi di vendita e magazzino nonchè la creazione di più ampie ed adeguate aree di parcheggio.

PRESCRIZIONI INDICAZIONI

L'attuazione avviene mediante Piano Esecutivo. E' consentita l'attuazione per lotti funzionali purchè previsti nel Piano Esecutivo. Non sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nè produttive.

La realizzazione dell'edificazione è subordinata alla realizzazione degli obiettivi di riqualificazione urbana posti per il comparto.

E' prescritta la suddivisione del comparto in due ambiti, uno a destinazione commerciale e l'altro a destinazione pubblica di estensione non inferiore a 9.000 mq.

E' prescritta la realizzazione, da parte del privato di aree per parcheggi a servizio delle funzioni pubbliche insediabili, per una superficie non inferiore a 2.765 mq.
E' prescritta la realizzazione di un parcheggio a servizio della limitrofa Caserma dei Carabinieri in progetto, di superficie non inferiore a 450 mq.

E' prescritta la realizzazione della viabilità di accesso al comparto e la cessione delle aree a tal scopo necessarie. La cessione delle aree al Comune dovrà essere contestuale alla stipula della relativa convenzione d'ambito.
N.B.
La ripartizione in zone funzionali differenti della presente scheda è da intendersi puramente dimostrativa e non vincolante ai fini della determinazione progettuale delle stesse fatti salvi i limiti dimensionali introdotti dalla normativa d'ambito e i vincoli esistenti o le ulteriori prescrizioni espressamente ivi riportate.

Identificativi catastali:
Fg.9, Mapp. 5770-5771-5772-5743

Descrizione dell'ambito
L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo interessata da un vigente Piano attuativo con convenzione sottoscritta in data 31 gennaio 2008, in attuazione della previsione del previgente Piano Regolatore Comunale (ex PL12). L'ambito è collocato in prossimità del centro comunale e collocata in posizione strategica rispetto ai valori di accessibilità viabilistica (SP 51 e Via Kennedy).

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione
Si intende perseguire la revisione e conseguente attualizzazione di previgenti previsioni d'ambito in corso di attuazione, per la risoluzione di specifiche criticità attuative, per le quali è richiesta la verifica dei meccanismi attuativi vigenti o nuovi criteri di concertazione a seguito anche del mutato quadro economico, attraverso la definizione di soluzioni alternative, al fine di agevolare e consentire la piena attuazione delle trasformazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, riprogrammando contestualmente i termini delle ricadute pubbliche attese.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

ST = 3.969 mq

Al comparto AT03 sono assegnati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

It = 0,40 mq/mq,	comprensiva della volumetria di recupero dell'antico edificio "rurale" ricompreso nell'ambito.
Ip = 15% di SLP di progetto	Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato alle prescrizioni di scheda
Ic = 15% di SLP di progetto	Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 4
Rc = 1/3 di Sf;	Rc = 40% di SF solo in caso di utilizzo dell'indice premiale Ip nelle modalità prescritte dalla scheda
Rp = 15% di Sf;	
H = 13,50 m.	
Dc, Df, Ds	Quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso
Sono esclusi i gruppi funzionali produttivo artigianale Gf 2 ad eccezione delle attività Gf 2.2., le grandi strutture di vendita Gf 4.5., le attività agricole Gf 5, oltre che le attività classificate insalubri di primo e secondo livello afferenti al gruppo funzionale Gf 3.
La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq costituisce previsione di carattere sovracomunale ed implica pertanto la realizzazione delle intese di cui al c. 10 art. 70 delle norme del Ptcp. L'insediamento delle stesse è subordinato alla produzione di adeguate analisi sui flussi di traffico attuali e generati e dovrà essere verificata la coerenza con le "Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi", ai sensi dell'art. 27 e seguenti delle NdA del PTCP, nonché con gli obiettivi attinenti l'ambito di appartenenza definiti dall'art. 37 delle NdA del PTCP "Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita"

Modalità di attuazione
Al fine di consentire una ottimale distribuzione plani volumetrica, l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda potrà avvenire mediante Permesso di costruire convenzionato.

Nel caso in cui venga posta in attuazione la trasformazione secondo i contenuti della convenzione vigente in essere alla data del 31 gennaio 2008, e qualora dunque si attui il diritto acquisito con la vigente convenzione senza procedere con il riconvenzionamento per attuare le previsioni di cui alla presente scheda, la presente previsione di trasformazione di cui alla scheda AT01 è da intendersi non più attuabile.

Prescrizioni
L'indice premiale Ip di scheda è conseguibile in caso di ricollocazione della SLP esistente entro un'altezza non superiore alla soletta di copertura del primo piano esistente e consente di poter usufruire di un rapporto di copertura pari a Rc = 40% di Sf.

Oltre a servizi minimi da garantire all'interno dell'ambito trasformazione e prescritti dalla norma del Piano dei Servizi per gli interventi in aree già urbanizzate ed edificate (pari al 36% della SLP) è prescritta la compartecipazione aggiuntiva per aree a servizio nella misura di 0,5 mq ogni mq SLP realizzabile mediante l'indice di edificabilità territoriale base It (al netto della SLP dell'edificio rurale esistente), complessivamente da reperire mediante cessione diretta o equivalente monetizzazione (piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario di cui agli obiettivi per l'equivalente controvalore, da scomputarsi dagli oneri).

Quota parte delle predette quantità di aree a servizio da cedere si intendono già reperite nella misura delle cessioni effettuate nell'ambito della convenzione vigente sottoscritta in data 31 gennaio 2008. Al netto delle aree da cedere obbligatoriamente all'interno del comparto per garantire le dotazioni territoriali minime stabilite dalla norma del Piano dei Servizi e non monetizzabili, è facoltà dell'amministrazione comunale richiedere la permuta delle aree di proprietà comunali già cedute nell'ambito della convenzione, e non ritenute strategiche ai fini dell'interesse pubblico e generale, con altre maggiormente rilevanti ai fini dell'interesse generale, anche esterne al comparto di attuazione, piuttosto che la monetizzazione del controvalore delle aree comunali che eventualmente potranno essere cedute al privato per la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi di scheda, o la realizzazione di opere di interesse generale per il controvalore delle stesse. L'eventuale differenza di valore delle aree e dei diritti edificatori derivante dalla permuta di tali aree dovrà essere corrisposta dal soggetto attuatore all'amministrazione mediante la realizzazione di opere del medesimo importo.

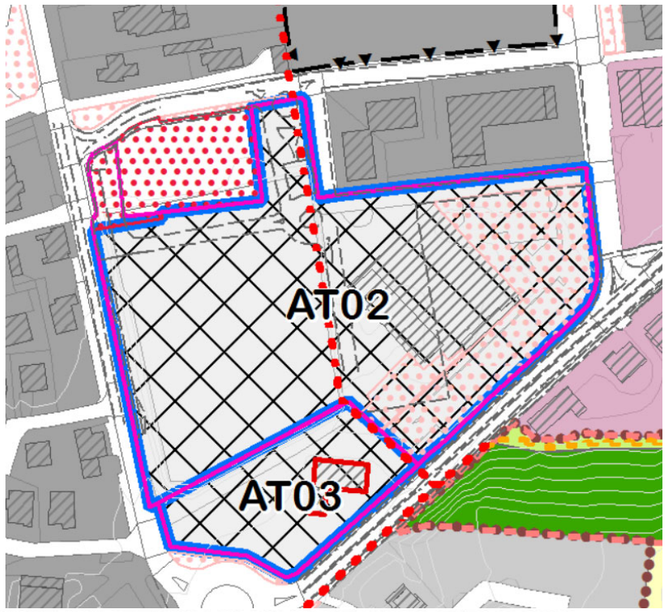
È prescritto altresì l'assoggettamento alla modalità di intervento non oltre il risanamento conservativo di cui alla let. c), c.1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi volto al mantenimento e recupero dell'antico edificio "rurale" ricompreso nell'ambito e relativa conservazione dei caratteri storico-tipologici e ambientali meritevoli di conservazione.

L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole.

In relazione al fatto che l'ambito è interessato da arterie stradali quali la SP51 e la Via Kennedy, dovrà essere prodotta la valutazione/autocertificazione relativa al clima acustico, oltre ce opportuna attestazione relativa al rispetto dei requisiti tecnici passivi di cui al DPCM 05.12.1997.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

Estratto PR02 – "Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp"



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Rete della mobilità lenta esistente

Rete della mobilità lenta in previsione

Servizi esistenti

Servizi in previsione

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

B1 - Ambiti ad alta densità insediativa

B2 - Ambiti a media densità insediativa

B3 - Ambiti a bassa densità insediativa

B4 - Aree edificate di prevalente interesse ambientale

Aree di carattere prevalentemente non residenziale

D1 - Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale

D2 - Aree per attività non residenziali frammiste

D3 - Aree per attività a destinazione commerciale

TR - Aree per attività turistico-ricettive

Edifici di interesse storico culturale (da Sirbec) con obbligo di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 e smi (rivisti a seguito di rilievo cartografico)

AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)

Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello

Ve2 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di secondo livello

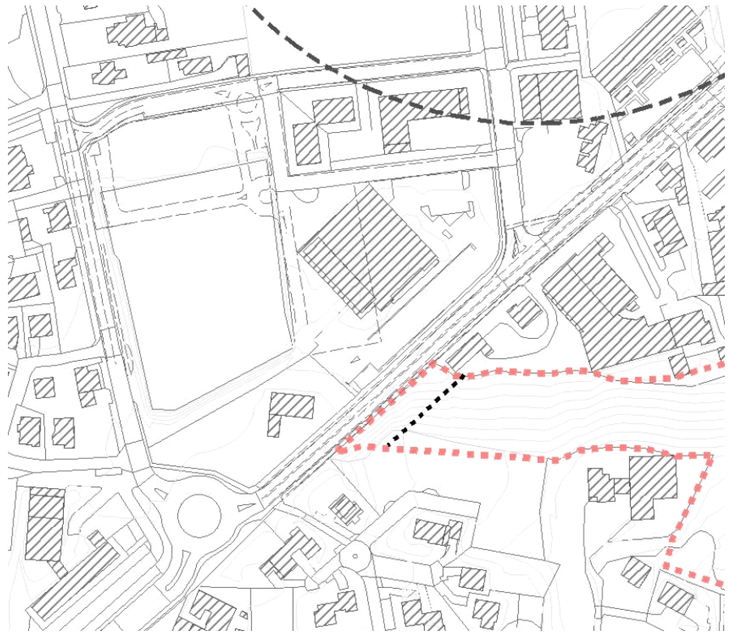
Estratto DP12 – "Carta dei vincoli e delle tutele"

Vincoli da SIRBeC e da base dati comunale

Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: SIRBeC)

Architetture storiche e beni culturali poligonali (fonte: SIRBeC)

Estratto DP13 – "Carta dei vincoli amministrativi"



Identificativi catastali
Fg.10, Mapp.5830-1064-1650-1063-3721-3710 (parte)-3711 (parte)-3713 (parte)-3720-3722-3719-1705

Descrizione dell'ambito
L'ambito identifica un'area libera non edificata di completamento del tessuto urbano consolidato, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo un ambito di trasformazione del previgente PGT (AT_R01 del vigente Documento di Piano) non attuato, con piano attuativo in istruttoria.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione
Si intende operare una rimodulazione dei parametri urbanistici ed edilizi e dei criteri di intervento e concertazione, riprogrammando contestualmente i termini delle ricadute pubbliche attese in funzione delle esigenze dell'amministrazione comunale, uniformando i criteri di intervento vigenti a quelli definiti dalla Variante per gli ambiti di trasformazione non posti ancora in attuazione. La previsione è dunque da intendersi nel complesso diretta "alla riorganizzazione plani volumetrica, morfologica, tipologica e progettuale di previsioni di trasformazione vigenti", come previsto dalla Lr. 31/2014, al fine di salvaguardare e meglio definire i limiti della forma urbana.

Parametri urbanistici ed edilizi

ST = 14.594 mq
It = 0,15 mq/mq
Ip = 15% SLP generabile da It — Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 6
Ic = 15% SLP generabile da It — Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 4
Rc = 35% di SF
Rp = 35% di SF
H = 9,50 m, e comunque non superiore a n. 2 piani fuori terra oltre sottotetto
Dc, Df, Ds — Quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso
Sono escluse tutte le destinazioni d'uso differenti dal gruppo funzionale residenziale Gf 1, e dalle attività Gf 2.2., Gf 3.2, Gf 3.6, Gf 4.1

Modalità di attuazione
L'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda dovrà avvenire con Piano attuativo, ai sensi del c. 1 art. 12 della Lr. 12/2005 e smi.

Prescrizioni

Oltre a servizi minimi da garantire previsti dalla norma del Piano dei Servizi per le aree non urbanizzate (pari al 60% della SLP), è prescritta una compartecipazione aggiuntiva per aree a servizio nella misura minima di 0,2 mq ogni mq SLP di nuova realizzazione, complessivamente da reperire mediante cessione diretta o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario di cui agli obiettivi di scheda, per l'equivalente controvalore. La realizzazione delle opere è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione per la quota eccedente il valore delle aree a servizio richieste da monetizzare.

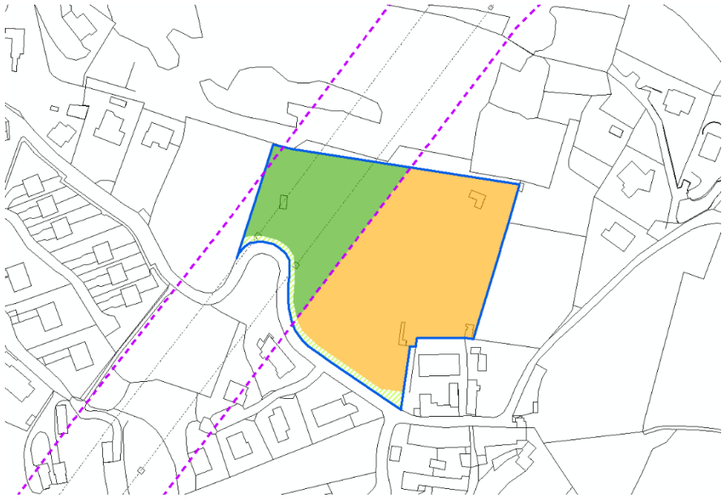
Dovrà essere garantita almeno la cessione dell'area del fronte stradale lungo la via Trescano interessato dall'ambito di trasformazione e la realizzazione del marciapiede lungo il tratto medesimo sopracitato, che dovrà avvenire in continuità con le opere previste per l'ambito denominato con sigla APC13.

È altresì prescritto il mantenimento a verde permeabile drenante permanente dell'area corrispondente all'ambito a rischio di occlusione ed interessata dalle fasce di rispetto dei due elettrodotti da 132 kV, di estensione non inferiore a 4.500 mq.

La piantumazione e la progettazione del corridoio ecologico mediante l'utilizzo dei criteri di cui alla D.G.R. n. 10962/2009 e delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011) e s.m.i. dà la facoltà di usufruire dell'indice premiale Ip di scheda previsto.

Le aree del comparto sono soggette all'aumento del costo di costruzione secondo l'art. 43 comma 2bis della LR 12/05.

L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole.

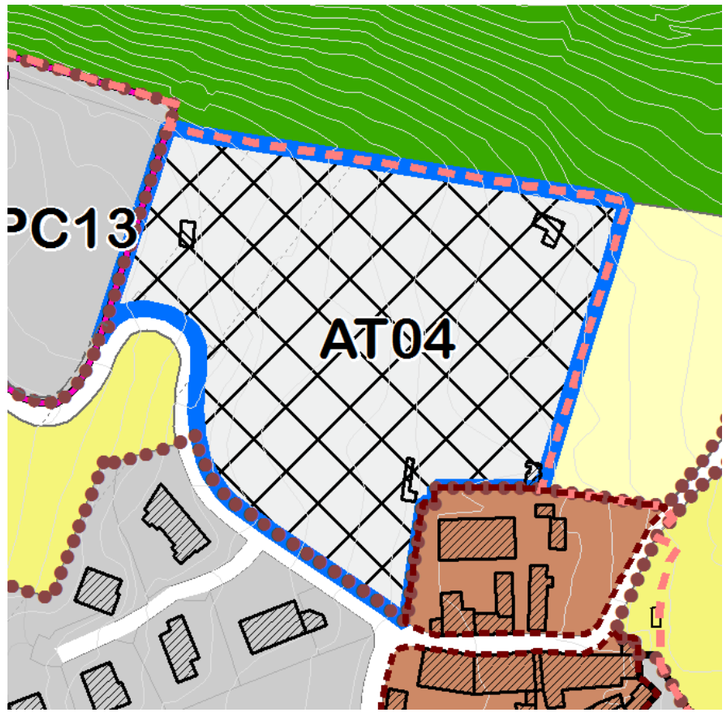


Area verde: area a verde permeabile drenante permanente.
Area arancione: superficie fondiaria di intervento
Area tratteggiata: aree di cessione gratuita obbligatoria.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

AT04
Via Trescano

Estratto PR02 – "Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp"



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

B3 - Ambiti a bassa densità insediativa

Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale (TIS)

A1 - Nuclei di antica formazione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree soggette a particolari prescrizioni

APC - Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata

AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree destinate all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi)

AS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

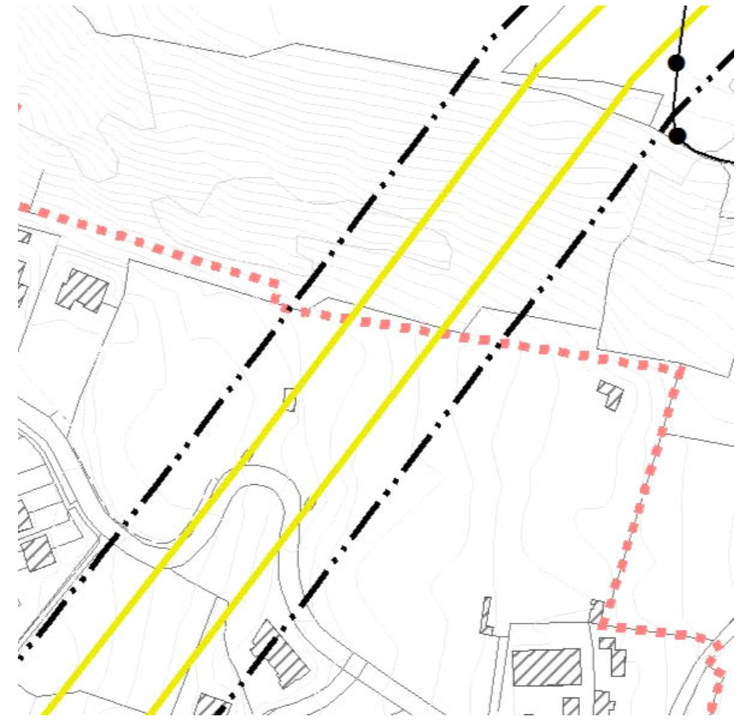
AG - Aree destinate all'attività agricola di interesse generico

Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)

Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello

Estratto DP12 – "Carta dei vincoli e delle tutele"

Estratto DP13 – "Carta dei vincoli amministrativi"



Elettrodotto (fonte: PGT approvato 2013)

Fascia di rispetto elettrodotto 16-19 metri (Distanza di prima approssimazione ex Dm. 29 maggio 2008) (fonte: PGT approvato 2013)

Perimetro centro abitato assunto con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 16/11/2017 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 15/03/2018

Dovrà essere garantito il rispetto dei disposti della vigente normativa in materia di esposizione ai campi magnetici L.36/01, DPCM 8/7/2003 e DM 29/05/08, secondo quanto definito dal c. 5 art. 30 delle norme del Piano delle Regole.

Identificativi catastali
Fg.3, Mapp.50

Descrizione dell'ambito
Il Documento di Piano definisce e disciplina, ai sensi della let. e-quinquies, comma 2 art. 8 della Lr. 12/2005 e smi, gli ambiti di trasformazione nei quali avviare processi di rigenerazione urbana di rilevanza territoriale, onde garantire la reintegrazione funzionale degli stessi entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche. L'ambito identifica un'area appartenente al tessuto urbano consolidato, situata nella parte a nord della frazione di Imberido, lungo la provinciale SP60, interessata da un'attività produttiva (ICAM Spa) allo stato di fatto dismessa. L'area identifica un ambito con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo collocata negli ambiti del tessuto urbano di completamento (ambito PCC R4 del previgente Piano delle Regole) con previsione non attuata.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione
Si intende pervenire alla concretizzazione e attuazione dell'obiettivo di rigenerazione urbana di un comparto produttivo dismesso mediante il recupero e la ri-funzionalizzazione dell'ambito per destinazioni compatibili con il contesto di inserimento prevalentemente residenziale, onde garantire la reintegrazione funzionale del comparto entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche, oltre che sociali ed assistenziali, della trasformazione.

Destinazioni d'uso
Sono escluse le attività di cui al gruppo funzionale Gf.2.3 e Gf. 2.4., le grandi strutture di vendita Gf 4.5 e le funzioni agricole Gf 5. È da ritenersi sempre escluso l'insediamento di attività insalubri di primo e secondo livello afferenti ai gruppi funzionali Gf 2 e Gf 3. L'insediamento delle attività Gf2 non espressamente escluse è subordinato alla predisposizione di studio previsionale di impatto acustico che dimostri la compatibilità delle stesse con le destinazioni residenziali esistenti nei lotti contigui, e non potrà comunque avvenire all'interno dell'ambito ARU01 in compresenza di destinazioni residenziali. La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq costituisce previsione di carattere sovracomunale ed implica pertanto la realizzazione delle intese di cui al c. 10 art. 70 delle norme del Ptcp. L'insediamento delle stesse è subordinato alla produzione di adeguate analisi sui flussi di traffico attuali e generati e dovrà essere verificata la coerenza con le "Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi", ai sensi dell'art. 27 e seguenti delle NdA del PTCP, nonché con gli obiettivi attinenti l'ambito di appartenenza definiti dall'art. 37 delle NdA del PTCP "Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita"

Prescrizioni e modalità di intervento
L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Gli interventi attuabili all'interno dell'ambito sono così declinati: 1. In assenza di Permesso di costruire convenzionato, sono assentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comportino incremento della SLP esistente e regolarmente assentita, né mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, che comportino un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo i titoli abilitativi previsti da legge. 2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un cambio di destinazione d'uso senza demolizione, senza incremento della SLP esistente, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione (anche parziale) della volumetria esistente, purché nel rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente (ai sensi della let. d) c. 1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi), sono ammessi esclusivamente mediante la presentazione di Permesso di costruire convenzionato, dovendo garantire le quantità minime di sevizi previste dalla normativa del Piano dei servizi per i cambi di destinazione d'uso, oltre che una quota di compartecipazione all'attuazione della città dei servizi pari a 0,15 mq di aree a servizio ogni mq di SLP di intervento, da reperire mediante cessione diretta anche all'esterno dell'ambito di trasformazione o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario di cui agli obiettivi di scheda per l'equivalente controvalore. Gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in assenza di demolizione e ricostruzione potranno avvenire nelle modalità di cui sopra anche per stralci funzionali, dovendo garantire inizialmente il recupero di almeno il 50% della SLP esistente. 3. Interventi di demolizione e ricostruzione con differente sagoma dell'edificio preesistente sono subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato e al rispetto dei seguenti parametri:

- H max = 13,50 m. 16,5 m per massimo il 35% della superficie coperta
- Sc = 40%
- Fino alla SLP esistente.
- Dc, Df, Ds: quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

In assenza di attuazione delle previsioni di trasformazione di cui alla presente scheda del Documento di Piano, per l'ambito in questione è da intendersi efficace e vigente - anche alla scadenza del Documento di Piano - il regime giuridico dei suoli dei tessuti a bassa densità insediativa B3, limitatamente alle pertinenze asseverate volumetricamente all'edificazione esistente, mentre le rimanenti aree sono da intendersi soggette alla disciplina delle "Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale" di secondo livello (VE2).

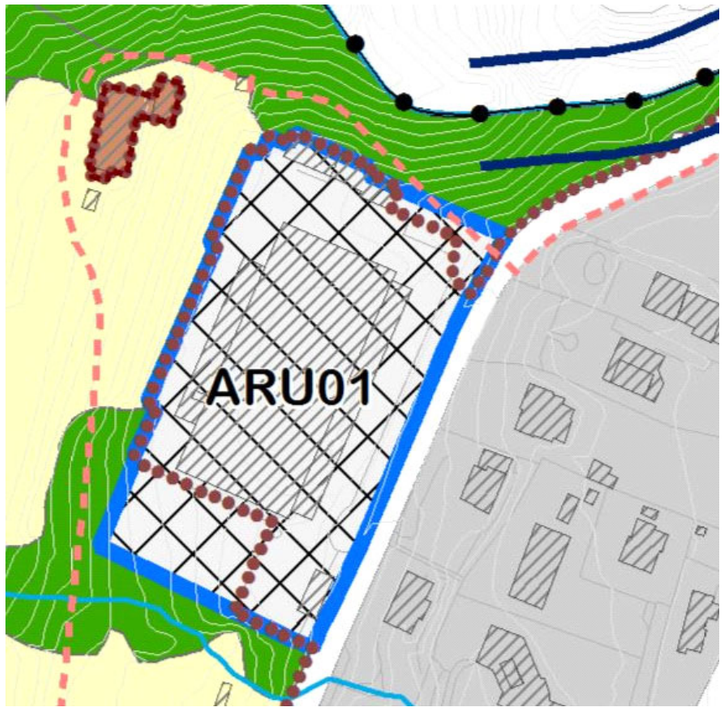
Dotazioni territoriali minime da garantire
Dovranno essere garantiti i servizi minimi di cui alla norma del Piano dei servizi per i Piani attuativi e le aree già urbanizzate ed edificate (pari al 36% della SLP), oltre che una compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi pari almeno a 0,2 mq di aree a servizio ogni mq di SLP di progetto oltre indice If = 0,2 mq/mq e pari a 0,4 mq di aree a servizio ogni mq di SLP di progetto oltre indice If = 0,3 mq/mq, da reperire mediante cessione diretta anche all'esterno dell'ambito di trasformazione o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore. Le predette quantità per servizi potranno essere corrisposte anche eventualmente anche in termini di social housing o edilizia convenzionata.

Prescrizioni ambientali
La presentazione del Permesso di costruire convenzionato, corredato da planivolumetrico di progetto, dovrà essere sottoposto ad espressione del preliminare parere della commissione del paesaggio comunale. In considerazione del contesto di inserimento e la sua visibilità dal lago, dovrà essere posta particolare attenzione alle disposizioni per l'inserimento paesaggistico dei volumi previsti (vd. Allegato 2 alle NdA del PTCP – ricognizione speditiva del contesto). E' prescritta pertanto la predisposizione della relazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che dovrà approfondire gli aspetti vedutistici legati alla verifica e la tutela dei coni visivi verso il fronte lago dalla viabilità esistente. È fatto obbligo il rispetto delle disposizioni in materia di qualità dei suoli di cui alla let. a), comma 2 art. 14 delle norme del Piano delle Regole

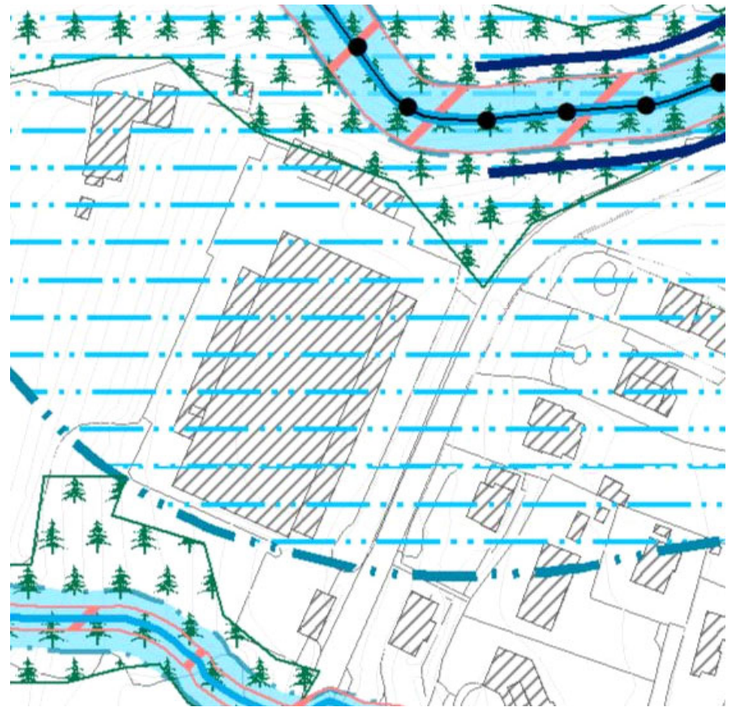
Area verde: area a verde permeabile drenante permanente.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

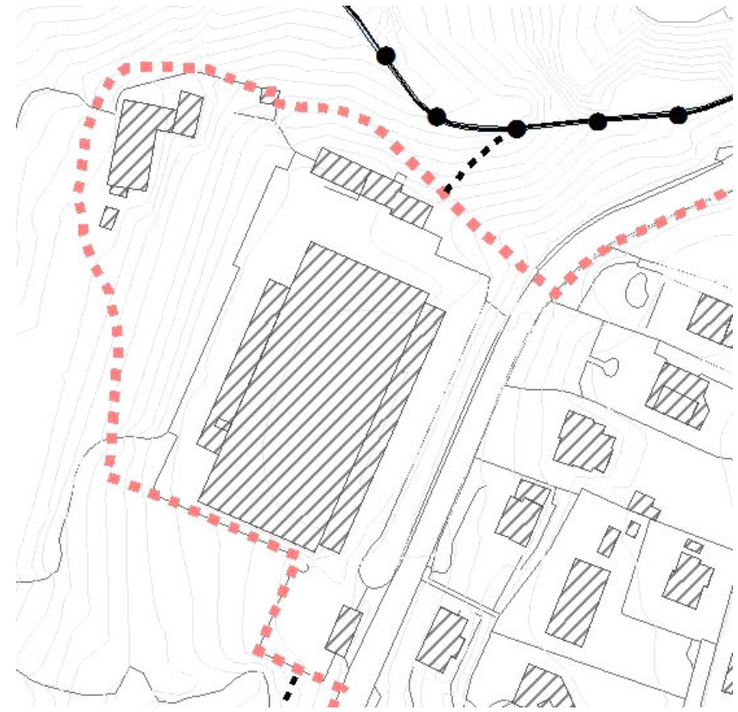
Estratto PR02 – "Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp"



Estratto DP12 – "Carta dei vincoli e delle tutele"



Estratto DP13 – "Carta dei vincoli amministrativi"



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

B3 - Ambiti a bassa densità insediativa

Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale (TIS)

A1 - Nuclei di antica formazione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree soggette a particolari prescrizioni

APC - Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata

AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree destinate all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi)

AS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

AG - Aree destinate all'attività agricola di interesse generico

Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)

Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello

Beni paesaggistici di cui all'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (lett. b)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)

Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Perimetro centro abitato assunto con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 16/11/2017 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 15/03/2018

*** ambito introdotto in luogo della APC12 della Variante adottata con DCC n. 64 del 15 ottobre 2018, a seguito di approvazione dell'emendamento all'osservazione n. 32 approvato con DCC. n. 19 del 1 aprile 2019, punto n. 82 di Deliberazione.**

Identificativi catastali:
Fg.9, Mapp. 795 (parte), 794 e 6228

Descrizione dell'ambito
L'area identifica un ambito urbano intercluso situato a sud del tessuto urbano di Oggiono, in un contesto caratterizzato da urbanizzazione recente a media densità composta prevalentemente da tipologie edilizie a blocco di almeno due o tre piani, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo interessata da una vigente previsione del Piano di governo del territorio 2013 attuata con Delibera di Giunta comunale n. 35 del 22 febbraio 2019, tuttavia con piano attuativo non ancora convenzionato.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione
Con la presente previsione di scheda si intende confermare la vigente previsione di trasformazione dell'ambito perequato "AP-R01" in corso di attuazione, in caso decorrano i termini per gli adempimenti di cui all'art. 4 della richiamata Delibera di Giunta comunale, riconfermando i termini delle ricadute pubbliche attese.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

ST = 7.709 mq

Al comparto AT05 sono assegnati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

It = 0,40 mq/mq

Ip = 0,05 mq/mq — Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui all' art. 11 c. 6 delle norme del Piano delle Regole

Rc = 40% di Sf;
Rp = 45% di Sf;
H = 11 m.
Dc, Df, Ds — Quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso
Sono escluse tutte le destinazioni d'uso differenti dal gruppo funzionale residenziale Gf 1, e dalle attività Gf 2.2., Gf 3.2, Gf 3.6, Gf 4.1

Modalità di attuazione
L'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda dovrà avvenire con Piano attuativo, ai sensi del c. 1 art. 12 della Lr. 12/2005 e smi.

Prescrizioni
Obiettivo principale è acquisire l'area più a sud dell'ambito per la realizzazione di un parco urbano attrezzato in continuità e in ampliamento di quello adiacente, oltre che prevedere la riqualificazione di un percorso pedonale esistente per il collegamento di queste aree verdi con il più ampio sistema dei parchi urbani.
E' dunque prescritta la cessione dell'area più a sud dell'ambito per la realizzazione di un parco urbano, nella misura minima di almeno 4.500 mq, e la realizzazione ivi stesso di un percorso ciclo pedonale attrezzato in continuità con quello esistente da riqualificare tramite l'istituto premiale di Piano di cui all' art. 11 c. 6 delle norme del Piano delle Regole. Con tale cessione è da intendersi assolta la cessione richiesta dall'art. 6.3 let. a delle norme del Piano dei Servizi.

La cessione delle aree al Comune dovrà essere contestuale alla stipula della relativa convenzione d'ambito.

Le tipologie edilizie ammesse devono corrispondere a quelle dei modelli di espansione a media densità urbana come i blocchi multipiano

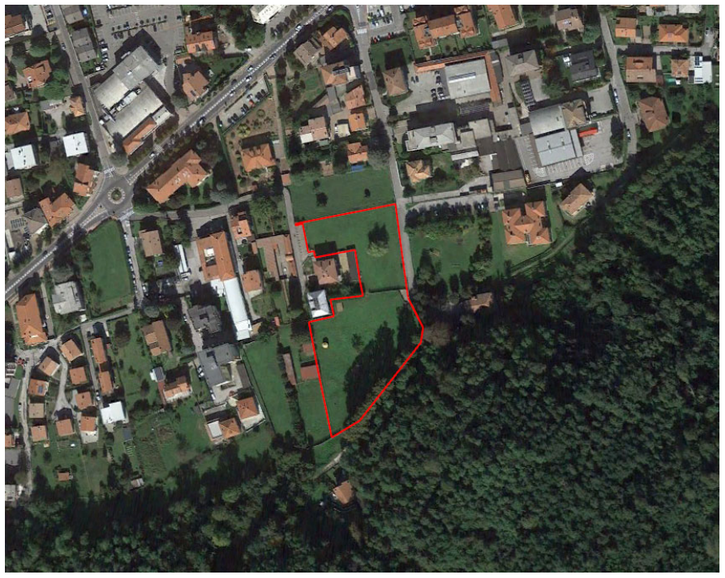
L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole.

Le aree del comparto sono soggette all'aumento del costo di costruzione secondo le vigenti normative regionali in materia.

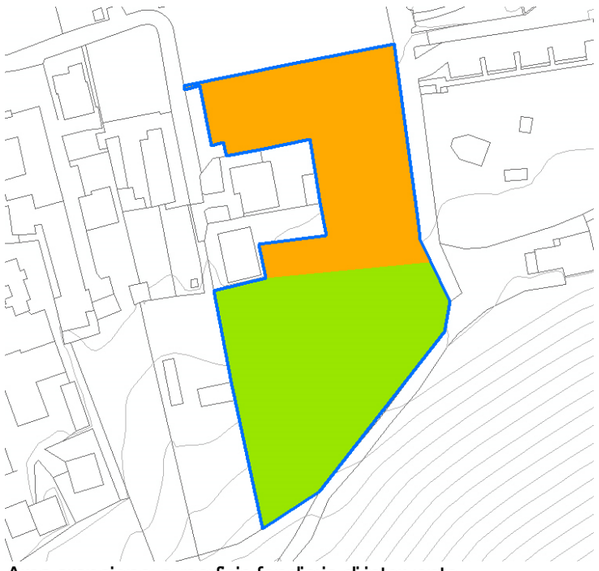
La ripartizione in zone funzionali differenti della presente scheda è da intendersi puramente dimostrativa e non vincolante ai fini della determinazione progettuale delle stesse fatti salvi i limiti dimensionali introdotti dalla normativa d'ambito e i vincoli esistenti o le ulteriori prescrizioni espressamente ivi riportate.

Ai fini del pieno raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico e generale di scheda, l'attuazione delle previsioni potrà avvenire in coordinamento con quanto previsto per gli ambiti a prescrizione specifica contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con la sigla Bx4 e Bx5 (cfr. Allegato 1 alle disposizioni attuative del Piano delle Regole)

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

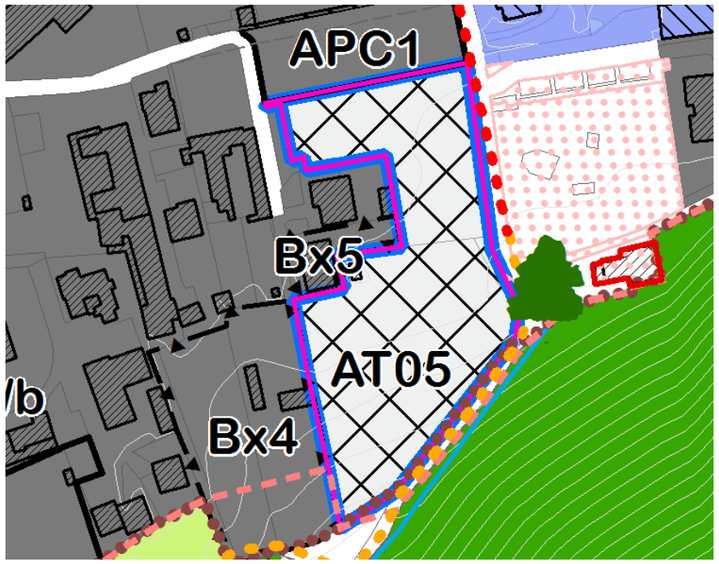


Schema orientativo ripartizione in zone funzionali

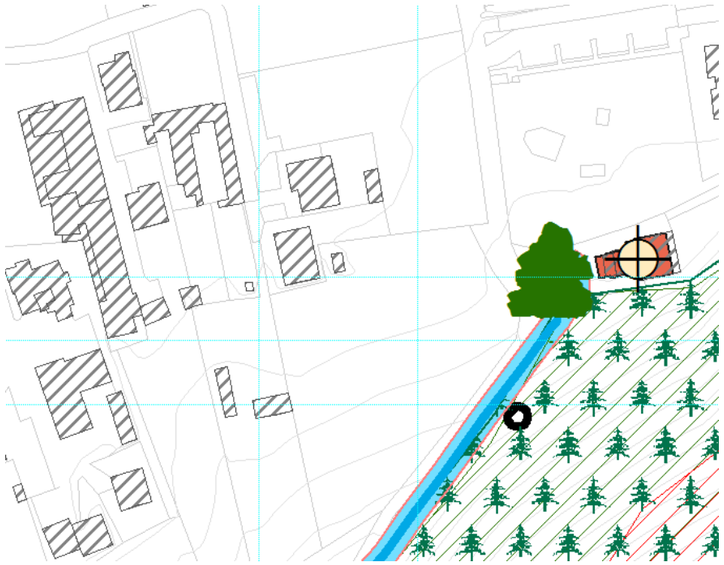


Area arancione: superficie fondiaria di intervento
Area verde: area di cessione gratuita obbligatoria a verde urbano attrezzato.

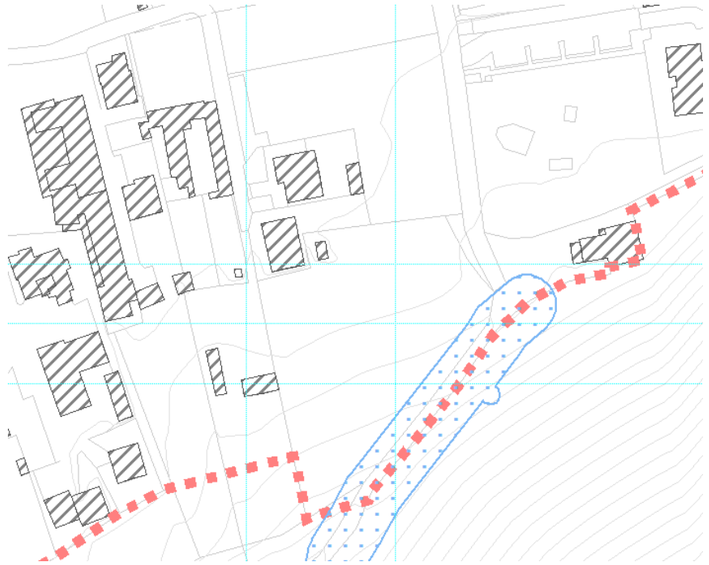
Estratto PR02 – "Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp"



Estratto DP12 – "Carta dei vincoli e delle tutele"



Estratto DP13 – "Carta dei vincoli amministrativi"



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Rete della mobilità lenta esistente

Rete della mobilità lenta in previsione

Servizi esistenti

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree soggette a particolari prescrizioni

APS - Ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento

APC - Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata

Ambiti del tessuto consolidato con pianificazione attuativa (e/o convenzione) vigente

Immobili di interesse storico-culturale

Edifici di interesse storico culturale (da Sirbec) con obbligo di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 e smi (rivisti a seguito di rilievo cartografico)

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

B1 - Ambiti ad alta densità insediativa

Aree di carattere prevalentemente non residenziale

D1 - Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale

AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)

Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello

Ve2 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di secondo livello

INFORMAZIONI GENERALI

Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Perimetro centro abitato

VINCOLI DA PTCP PROVINCIA DI LECCO (fonte: WEBGIS Provincia di Lecco)

Alberi monumentali (art.51 NdA)

Beni paesaggistici di cui all'art.142 D.Lgs. n. 42/2004

Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)
(fonte: PGT vigente approvato con DCC. N. 83 del 16/12/2013)

Vincoli da PTCP Provincia di Lecco (fonte: WEBGIS Provincia di Lecco)

Alberi monumentali (art.51 NdA)

Vincoli da PIF Provincia di Lecco

Boschi non trasformabili
(art.31 Regolamento di attuazione)

Boschi trasformabili
(art.32 Regolamento di attuazione)

Vincoli da SIRBeC e da base dati comunale

Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: SIRBeC)

Architetture storiche e beni culturali poligonali (fonte: SIRBeC)

Vincoli idrogeologici ed idrici

Reticolo idrico minore (fonte: RIM vigente - febbraio 2004, aggiornamento 2018 tratto terminale Rio Ca' Bianca)

Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
(fonte: RIM vigente - febbraio 2004, aggiornamento 2018 tratto terminale Rio Ca' Bianca)

Dissesti PAI: aree di frana attiva - "Fa"
(fonte: Studio Geologico approvato 2013)

Vincoli amministrativi

Perimetro centro abitato assunto con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 16/11/2017 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 15/03/2018

Territori esclusi dall'applicazione della l.r. n.7/2017 per recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (ex DCC n.62 del 25/07/2017)

ARU01
ANNONE DI BRIANZA
AT01
AT02
AT03
AT05
AT04
ELLO
SIRONE