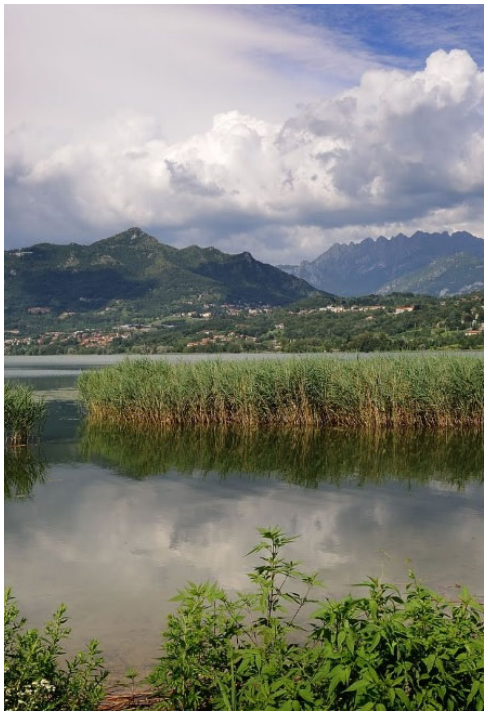
CITTA' DI OGGIONO
Provincia di Lecco

Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 - Oggiono 23848 (Lc)

Variante generale al PGT
Piano delle Regole

ex art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Elaborato modificato a seguito del parere motivato



Allegato 3 NTA - TR

Schede di disciplina delle aree per attività turistico - ricettive esistenti

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 ____/____/_____

Ottobre 2018

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 TR1 (ex R1) - via Dante Alighieri pag. 01
Ambito TR2 (ex R2) - via Dante Alighieri pag. 01
Ambito TR3 (ex R3) - strada Cà Bianca Pascolo pag. 01
Ambito TR4 (ex R2) - via Dante Alighieri pag. 01
Ambito TR5 (ex PL 5-D) - via Dante Alighieri pag. 02

Ambito TR1

Ambito ex R1 del vigente PGT
via Dante Alighieri

Identificativi catastali: Fg.2, Mapp. 422, 1017

Per la porzione di territorio contrassegnata nelle Tavole del Piano delle Regole con sigla TR1 la capacità edificatoria di base assegnata è pari alla SLP esistente alla data di adozione della presente Variante. Valgono inoltre i seguenti parametri:

Rc	= Rc esistente
H max	= H esistente
Rp	= 35%

È assegnato un indice di edificabilità If = 0,1 mq/mq facoltativo e aggiuntivo a SLP esistente, condizionato all'adempimento delle seguenti prescrizioni:

1. Obbligo di intervenire mediante un insieme sistematico e coordinato di azioni che portino ad una riqualificazione e riorganizzazione complessiva del comparto anche mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente;
2. presentazione di Permesso di costruire convenzionato, che dovrà garantire una compartecipazione in termini di superfici a servizio pari a 1 mq ogni 1 mq di SLP di progetto oltre SLP esistente, da reperire mediante cessione gratuita diretta, oppure equivalente monetizzazione delle quote non cedute o la realizzazione diretta di opere di interesse prioritario di equivalente valore, scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento.
3. Il rispetto dei seguenti parametri:
   - Rc = 30%
   - Rp = 35%
   - H max = 7,5 m. È consentita la realizzazione di n. 3 piani fuori terra per 1/3 della Sc di progetto.

Ambito TR2

Ambito ex R2 del vigente PGT
via Dante Alighieri

Identificativi catastali: Fg.2, Mapp.1177-1469

Per la porzione di territorio contrassegnata nelle Tavole del Piano delle Regole con sigla TR2 la capacità edificatoria di base assegnata è pari alla SLP esistente alla data di adozione della presente Variante. Valgono inoltre i seguenti parametri:

Rc	= Rc esistente
H max	= H esistente
Rp	= 35%

È assegnato un indice di edificabilità If = 0,1 mq/mq facoltativo e aggiuntivo a SLP esistente, condizionato all'adempimento delle seguenti prescrizioni:

1. presentazione di Permesso di costruire convenzionato, che dovrà garantire una compartecipazione in termini di superfici a servizio pari a 0,5 mq ogni 1 mq di SLP di progetto oltre SLP esistente, da reperire mediante cessione gratuita diretta, oppure equivalente monetizzazione delle quote non cedute o la realizzazione diretta di opere di interesse prioritario di equivalente valore, scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento.
2. Il rispetto dei seguenti parametri:
   - Rc = 30%
   - Rp = 35%
   - H max = 11,5 m.

Ambito TR3

Ambito ex R3 del vigente PGT
strada Cà Bianca Pascolo

Identificativi catastali: Fg.5, Mapp.4341-118-84

Per la porzione di territorio contrassegnata nelle Tavole del Piano delle Regole con sigla TR3 la capacità edificatoria di base assegnata è pari alla SLP esistente alla data di adozione della presente Variante. Valgono inoltre i seguenti parametri:

Rc	= Rc esistente
H max	= H esistente
Rp	= 35%

È assegnato un indice di edificabilità If = 0,1 mq/mq facoltativo e aggiuntivo a SLP esistente, condizionato all'adempimento delle seguenti prescrizioni:

1. presentazione di Permesso di costruire convenzionato, che dovrà garantire una compartecipazione in termini di superfici a servizio pari a 0,5 mq ogni 1 mq di SLP di progetto oltre SLP esistente, da reperire mediante cessione gratuita diretta, oppure equivalente monetizzazione delle quote non cedute o la realizzazione diretta di opere di interesse prioritario di equivalente valore, scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento.
2. Il rispetto dei seguenti parametri:
   - Rc = 30%
   - Rp = 35%
   - H max = 11,5 m.

Ambito TR4

Ambito ex ambito ricettivo adibito a campeggio
via Dante Alighieri

Identificativi catastali: Fg.2, Mapp.426-361

L'ambito individua un'attività a campeggio esistente collocata in ambito di sensibilità paesistica molto alta, posto in diretta relazione con il lago e sottoposto a vincolo paesaggistico di all'art. 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della qualità paesistica dell'area, volti alla conservazione degli elementi ambientali di pregio.

Prescrizioni specifiche

All'interno di tale ambito indicato nella cartografia del PdR con sigla TR4 trovano applicazione le disposizioni dettate dal regolamento regionale 19 gennaio 2018, n. 3 che disciplina le attività delle aziende ricettive all'aria aperta. Pertanto le funzioni, le attività e gli interventi ammessi dovranno essere volti a garantire il conseguimento dei requisiti tecnici nonché il rispetto dell'insieme delle disposizioni (servizi, strumenti e standard qualitativi) contenute nel suddetto regolamento regionale e in generale all'interno della normativa generale di riferimento delle attività ricettive all'aria aperte definite come "campeggio".

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso esclusiva dell'ambito è quella del "campeggio"; pertanto sono ammesse esclusivamente le funzioni e le attività previste dalla disciplina di cui al Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3 afferenti alla tipologia "aziende ricettive all'aria aperte" di cui al c. 4 art. 42 della Lr. 27/2015 e smi.

Indici edificatori

Nel rispetto dei requisiti e delle caratteristiche dimensionali definite dal vigente regolamento regionale in materia di "attività ricettive all'aria aperte", è consentita la realizzazione di unità

abitative (bungalow o similari), oltre che di edifici complementari e a servizio dell'attività (reception, servizi igienici, sport, rimessaggio attrezzature, ecc.) entro un indice fondiario massimo riferito all'intera proprietà pari a If = 0,1 mq/mq.

Valgono inoltre i seguenti parametri:
- H = 4,50 m
- Rc = 10%
- Rp = 45%

Prescrizioni (obbligatorie)
1. Gli interventi edilizi da eseguire all'interno dell'ambito eccedenti quanto previsto dalla let. c) c. 1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi sono soggetti a presentazione:
- di documento che attesti la coerenza degli interventi da eseguire con i requisiti da conseguire stabiliti dal Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3;
- di un piano programmatico aziendale di sviluppo, riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'attività, esteso all'intero ambito, da attuarsi ai sensi del regolamento regionale 19 gennaio 2018, n. 3
- di Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero ambito indicato con sigla TR4, al fine di garantire una cessione di superfici per dotazioni territoriali a servizio nella misura pari a 0,1 mq ogni mq di SLP di intervento, 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.
2. È vietata la vendita di piazzole e bungalow.
3. È altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario dell'azienda ricettiva all'aria aperta.

Ambito TR5

ex ambito PL 5-D del previgente PRG
via Dante Alighieri

Identificativi catastali: Fg.2, mapp.384-1176-5469-1183-6034-6031; Fg.4, mapp. 590-6037-6040-2080-2079-2075-2076-2077-2548-2371—2189 (parte)-2089-2085-2087-2144-590-2092-2090-2081.

L'ambito identifica un'area libera non edificata in prossimità del fronte lago, con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo interessata da un vigente Piano attuativo (cfr. DCC n. 89 del 21/12/1998 e n. 23 del 31/03/1999 modifica/variante con delibere n. 25 del 20/03/2004 e n.56 del 06/08/2004), con convenzione sottoscritta in data 28/07/1999 (e modifica del 03/03/2005), in attuazione della previsione del previgente Piano Regolatore Comunale (ex PL 5-D) per destinazioni turistico-ricettive e attrezzature di interesse generale, ad oggi tuttavia scaduta. Si tratta pertanto di una porosità attuativa con capacità edificatoria residua non usufruita nei termini temporali della convenzione in essere. Alla data di adozione della presente Variante risultano tuttavia adempiuti tutti gli obblighi convenzionali previsti riguardanti gli oneri e le opere pubbliche e di interesse generale da corrispondere previsti.

Obiettivi strategici
Per suddetto ambito, si intende addivenire ad un nuovo convenzionamento in quanto a causa del tempo trascorso gli obiettivi di sviluppo dell'area risultano da attualizzare. Dunque, confermare l'obiettivo di consolidamento e valorizzazione della vocazione turistico-ricettiva dell'ambito, in sinergia con le strutture di interesse generale già realizzate, mediante la riconferma della capacità edificatoria assegnata dal previgente Piano attuativo, per quanto riguarda la sola quota di SLP residua non usufruita; al contempo, attualizzare gli obiettivi di sviluppo dell'area in un'ottica di maggiore flessibilità ed ampliamento delle destinazioni d'uso consentite, incrementando le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche, della trasformazione. 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.

Parametri ed indici urbanistici ed edilizi
All'ambito individuato è assegnata la capacità edificatoria residua di precedente convenzione scaduta, pari a 4.700 mq SLP.

Valgono inoltre i seguenti parametri:
- Rc = 30%
- Rp = 35%
- H = 11,5 mt.

La Superficie territoriale ST di riferimento per l'applicazione dei parametri e indici assegnati è quella definita dalla verifica degli indici It = 0,1248 mq/mq e If = 0,1477 mq/mq, non ancora asservita ai fini edificatori alla data di adozione della presente Variante, e al netto delle aree già destinate ad edifici ed impianti ad uso pubblico.

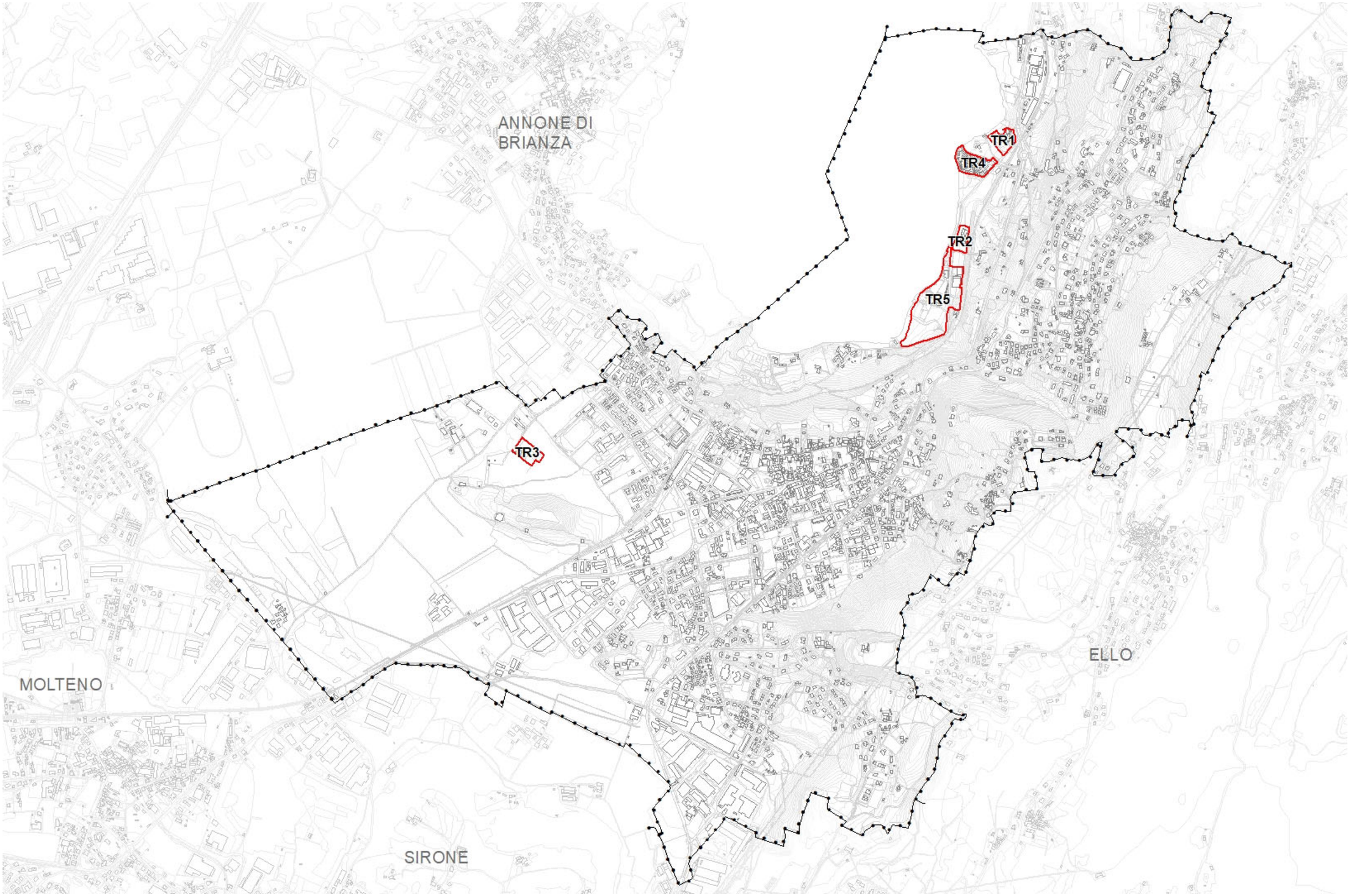
Destinazione d'uso
La destinazione principale è da intendersi quella turistico-ricettiva, mentre le destinazioni complementari ammesse sono afferenti ai gruppi funzionali terziario, commerciale fino a MSV1 (fino a 600 mq di superficie di vendita), esercizi pubblici e servizi alla persona di iniziativa privata.
È consentita la costruzione di residenza solo se a servizio dell'attività insediata, con vincolo pertinenziale, o limitatamente a quelle attività che richiedono come requisiti strutturali quelli previsti per le case di "civile abitazione" ma di iniziativa privata, per il rafforza-mento dell'ospitalità non stanziale (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, ecc.) nella misura non superiore al 20% della SLP esistente o di progetto
Sono esclusi i gruppi funzionali produttivo e artigianale, le attività di terziario di servizio classificate come attività insalubri di primo e secondo livello, e le medie strutture di vendita superiori ai 600 mq di SV.

Prescrizioni
L'attuazione dell'intervento è subordinato all'approvazione di Permesso di costruire convenzionato, dovendosi garantire l'assolvimento di tutti i precedenti obblighi e impegni convenzionali definiti con le convenzioni datata 28/07/1999 e modifica del 03/03/2005. Il PDCC dovrà essere corredato da planivolumetrico di progetto, ove venga prevista una diversa modalità di distribuzione delle volumetrie rispetto alle previsioni originarie. La soluzione planivolumetrica dovrà in ogni modo essere coerente con il disegno della rete ecologica comunale di cui alla Tav. PS05
La relazione paesaggistica prescritta ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dovrà approfondire gli aspetti vedutistici legati alla presenza del fronte lago.

Trasferimento in prelievo della SLP negli ambiti TRx
La capacità edificatoria (SLP) assegnata al comparto TR5 può essere trasferita all'interno dell'ambito indicato nelle Tavole del Piano delle Regole con sigla TR2x, nella misura massima della SLP assegnata a quest'ultimo ambito dalla scheda d'intervento di cui all'Allegato 1 delle norme del Piano delle Regole, con conseguente ricalcolo (in riduzione) della ST di intervento dell'ambito TR5. Al fine di rispettare il vincolo di bilancio pari a zero delle superfici territoriali ST asseverabili ai fini edificatori tra l'ambito TR5 e TR2x, la ST di riduzione dell'ambito TR5 dovrà essere pari alla ST di intervento dell'ambito TR2x.

La stessa dovrà essere mantenuta a verde drenante permanente.
La cessione gratuita all'amministrazione piuttosto che l'assoggettamento all'uso pubblico di suddetta superficie ST di riduzione, che dovrà preferibilmente interessare le porzioni di territorio interessate dal disegno di rete ecologica comunale (cfr. Tav. PS05) piuttosto che adiacenti ad aree già di uso pubblico, danno luogo alle misure premiali di cui al c.6 art. 11 delle norme di Piano.

Il trasferimento della SLP in prelievo dal comparto TR5 al comparto TRx2, la conseguente ricollocazione delle ST di intervento e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico della ST ridotta dall'ambito TR5 dovranno essere formalizzate mediante specifico atto convenzionato e trascritto.


ANNONE DI
BRIANZA
TR1
TR4
TR2
TR5
TR3
MOLTENO
ELLO
SIRONE