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 1 NTA - APS

Schede degli ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento

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 Nx1 (ex AR R02) - Strada comunale della Redaella pag. 02
Ambito Nx2 (ex PR6) - Strada Provinciale SP51 pag. 03
Ambito Nx3 (ex AR R01) - Via Giacinto Longoni pag. 04
Ambito Nx4 (ex PR7) - Via Milano, via per Molteno pag. 05
Ambito Nx5 (ex PR11) - Via al Peslago pag. 06
Ambito Nx6 (ex PR2) - Strada Provinciale 60 pag. 06
Ambito Nx7 (ex PR3) - Via Lazzaretto, via de Francesco pag. 07
Ambito Nx8 (ex PR4) - Via I maggio, via Camillo Benso Conte di Cavour pag. 08
Ambito Nx9 (ex PR8) - Via I maggio pag. 09
Ambito Bx1 (ex AR R01) - Via de Francesco pag. 10
Ambito Bx2 - Strada Provinciale 51 pag. 10
Ambito Bx3 (ex T1) - Via Milano, via donatori del sangue, via Papa Giovanni Paolo II pag. 11
Ambito Bx4 (ex PL4) - Strada Provinciale 60 pag. 11
Ambito Bx5 - Via Don Minzoni pag. 11
Ambito Bx6 - Via Don Minzoni pag. 12
Ambito Bx7 - Via Kennedy, via per Molteno pag. 13
Ambito Bx8 (ex PCC R5) - Via de Gaperi pag. 13
Ambito Dx1a e Dx1b (ex PCC P01) - Via per Dolzago pag. 14
Ambito Dx2 (ex AP P01) - Via ai Pascoli pag. 14
Ambito TR2x - Via Dante Alighieri pag. 15

All'interno delle aree omogenee in cui il tessuto urbanizzato comunale risulta suddiviso ai sensi dell'art. 13 delle norme del Piano delle Regole, la Variante di Piano individua specifiche porzioni di tessuto per le quali trovano applicazione, oltre la norma di zona, prescrizioni particolari di intervento riportate, per ogni ambito, nelle schede di cui al presente Allegato.

Gli ambiti con prescrizioni specifiche di intervento sono denominati in funzione delle aree omogenee in cui gli stessi ricadono, ovvero:

- Nx = ambiti del tessuto (nucleo) storico di antica formazione con prescrizioni specifiche di intervento
- Bx = ambiti del tessuto residenziale di recente formazione con prescrizioni specifiche di intervento, articolate secondo il retino di zona apposto nella Tavola PR05
- Dx = ambiti del tessuto produttivo-artigianale con prescrizioni specifiche di intervento, articolate secondo il retino di zona apposto nella Tavola PR05
- Trx = ambiti per attività turistico ricettive con prescrizioni specifiche di intervento

All'interno degli ambiti contrassegnati con apposita sigla Nx, Bx, Dx e TRx trovano applicazione le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle schede contenute nel presente allegato. Per quanto invece non specificatamente disciplinato all'interno delle presenti schede, vale la disciplina della normativa generale e di tessuto delle norme del Piano delle Regole e del Piano dei servizi entro cui i rispettivi ambiti ricadono.

Ambito Nx1

ex ambito AR R02 del vigente Documento di Piano
Strada comunale della Redaella

Identificativi catastali: Fg.5, Mapp.5965 (parte)-5963-5964-5960-1368-5961-5930-5958-5959

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappale 5965, si applicano le seguenti condizioni di intervento:

1. ai singoli fabbricati sono assegnate, in raccordo con le definizioni di cui al c. 4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole, le seguenti modalità di intervento:
- V1: ristrutturazione edilizia di carattere conservativo.
- V2, V3, V4 e V5: ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo, di secondo livello
- V6, V7, V8 e V9: demolizione e ripristino ambientale delle aree liberate.

2. In caso di intervento unitario riguardante l'intero comparto Nx1, è prescritto il contestuale ripristino ambientale delle superfetazioni, dei manufatti estranei alle tipologie originarie del contesto agricolo e delle aree di degrado presenti all'interno del mappale 5965, anche ove non venga prevista la demolizione dei manufatti V2, V3, V4 e V5, da formalizzare attraverso apposito atto unilaterale d'obbligo, piuttosto che convenzione ove prevista l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.

In caso di interventi non unitari, interessanti anche singoli fabbricati, gli interventi dovranno rispettare i seguenti rapporti di ripristino ambientale:
- V1: demolizione V6 e V7
- V2, V3 e V5: demolizione V8
- V4: demolizione V9

3. La capacità edificatoria assegnata al comparto è pari alla dimensione volumetrica reale (mc) dei manufatti esistenti, come definita dal c. 5 art. 15 delle norme del Piano delle Regole, e potrà essere incrementata fino al raggiungimento dei seguenti parametri massimi di utilizzo:
- Rc = 40% della superficie di concentrazione (corrispondente all'ambito individuato come NAF all'interno della Tav. PR05);
- Rp = 45% della superficie coperta;
- H = esistente, con riferimento ad edificio V1

4. Al fine di pervenire ad una migliore qualità dell'impianto morfologico previsto, gli interventi di ricomposizione volumetrica dovranno avvenire all'interno della zona disciplinata a NAF all'interno della Tav. PR05 e dovranno essere volti a ricostruire e ricomporre la tradizionale conformazione morfo-tipologica della corte lombarda
A titolo esemplificativo si potrà fare riferimento allo stato esistente al 1898 riportato all'interno del cessato catasto.

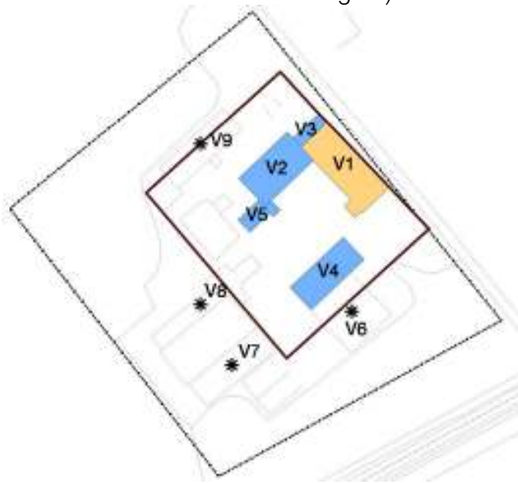
5. Destinazioni d'uso
Sono esclusi i gruppi funzionali produttivo e artigianale, ad eccezione di quello di servizio e connessi alla filiera agro-alimentare, purché non rientranti nell'elenco delle attività insalubri di prima e seconda classe e le strutture di vendita superiori ai 600 mq (MSV2).

6. Modalità di intervento
Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione e i cambi di destinazione d'uso con superficie di intervento maggiori di 1.500 mq sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato, che dovrà garantire una compartecipazione, in termini di dotazioni territoriali minime, nella misura pari a 0,15 mq di aree per servizi ogni 1 mq di Slp di recupero, da reperire mediante cessione gratuita diretta, oppure equivalente monetizzazione o la realizzazione diretta di opere di interesse prioritario di equivalente valore, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento

7. Prescrizioni ambientali
L'ambito ricade all'interno della zona di notevole interesse pubblico, tutelata come bellezza naturale, del Monte Sirone. In conseguenza di ciò il progetto di recupero della cascina deve essere volto alla salvaguardia dei caratteri paesaggistico naturali dell'area.
In relazione al rischio idrogeologico connesso alla zona PAI dovrà essere valutata la compatibilità con il progetto "Interventi di sistemazione idraulica dei Torrenti Bevera e Gandaloglio" con una attenzione particolare per lo smaltimento delle acque piovane; infine si dovranno salvaguardare i fossi colatori in modo da garantirne la continuità sia idrologica, che ecologica, sottoponendoli a periodiche operazioni di pulizia.
A fronte del rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio limitrofo all'ambito si dovrà garantire un'adeguata manutenzione degli alvei intervenendo secondo le tecniche di ingegneria naturalistica regionali vigenti. Infine è prescritto che le azioni di mitigazione del rischio di esondazione privilegino, per quanto possibile, interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici (cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



3° classe - Edifici di impianto storico con valore ridotto (EVR)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di primo livello

4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Demolizione con ripristino ambientale delle aree liberate

Ambito Nx2

ambito ex PR6 del vigente Piano delle Regole
Strada Provinciale SP51

Identificativi catastali: Fg.9, Mapp.5325-5324-5323-5327-5321-5318-5516 (parte)

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mapp.li 5319, 5321, 5323, 5324, 5327, 5516 (parte), 5518, e 5325 (parte), e contrassegnata con sigla Nx2 nella Tav. PR05 "Carta del Piano delle Regole", parzialmente interessata da Piano di Recupero approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 27 del 26/05/2010, qualora gli interventi previsti dal predetto Piano riguardassero porzioni dell'ambito non ricomprese all'interno dell'ambito convenzionato, quindi esterne ai mapp.li 5319, 5323, 5324 e 5327, l'attuazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni.

1. Modalità di attuazione

Presentazione di un nuovo Permesso di costruire convenzionato, ove l'attuazione avvenga in conformità con le previsioni della presente scheda.

2. Parametri ed indici urbanistici ed edilizi

All'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx2 valgono i seguenti parametri:

- Slp = Volume totale edifici esistenti/3 + 10%
- Sc = 1.650 mq
- H = 11,5 m

Ai fini dell'attuazione della presente scheda, si applica la definizione di volumetria complessiva (o volume totale) di cui all'art. 4 delle norme del Piano delle Regole, intesa come volume vuoto per pieno della costruzione, costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

3. Prescrizioni

È prescritto il mantenimento dell'area, di cui al mapp.li 5516, 5518 e 5325, libera da manufatti edilizi di alcun tipo che determinano superficie coperta.

Dovrà essere inoltre garantita una compartecipazione, in termini di dotazioni territoriali minime, nella misura pari a 0,15 mq di aree per servizi ogni 1 mq di Slp realizzata, da reperire mediante cessione gratuita diretta, oppure equivalente monetizzazione o la realizzazione diretta di opere di interesse prioritario di equivalente valore, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento.
La compartecipazione ad opere di interesse pubblico dovrà essere volta alla realizzazione degli interventi di allargamento dell'alveo torrente Gandalogio oltre che di consolidamento e regimazione sponde, in arretramento della fascia di rispetto del vincolo di polizia idraulica, secondo le modalità attuate dai frontisti sul tratto a monte.

4. Destinazioni d'uso

Sono esclusi i gruppi funzionali produttivo e artigianale, ad eccezione di quello di servizio e connesse alla filiera agro-alimentare, purché non rientranti nell'elenco delle attività insalubri di primo livello, e le medie strutture di vendita superiori ai 600 mq di SV.

5. Prescrizioni ambientali

L'ambito ricade all'interno della zona di notevole interesse pubblico, tutelata come bellezza naturale, di Monte Sirone. In conseguenza di ciò il progetto di recupero della cascina deve essere volto alla salvaguardia dei caratteri paesaggistico naturali dell'area.
In relazione al rischio idrogeologico connesso alla zona PAI dovrà essere valutata la compatibilità con il progetto "Interventi di sistemazione idraulica dei Torrenti Bevera e Gandaloglio" e dovrà essere prestata molta attenzione allo smaltimento delle acque piovane; infine si dovranno salvaguardare i fossi colatori in modo da garantirne la continuità sia idrologica, che ecologica, sottoponendoli a periodiche operazioni di pulizia.

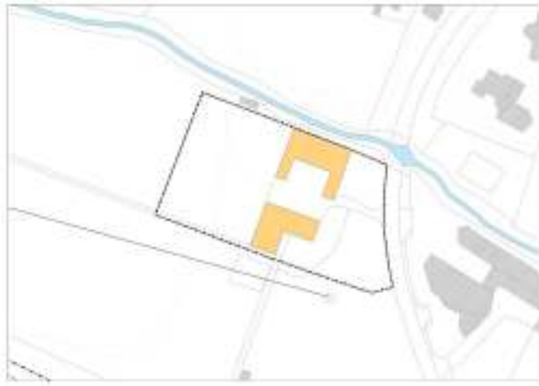
6. Ulteriori prescrizioni

La ricostruzione della volumetria esistente dovrà avvenire mediante la ripresa delle tipologie edilizie e dell'impianto morfo-tipologico storico e tradizionale della corte lombarda.
È prescritta la conservazione degli elementi di pregio e valore storico esistenti.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici

(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



3° classe - Edifici di impianto storico con valore ridotto (EVR)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di primo livello

4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Nx3

ambito ex AR R01 del vigente Documento di Piano
Via Giacinto Longoni

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.3353-3315

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappale 3353, e contrassegnata con sigla Nx3, la presente scheda disciplina le condizioni a cui sono subordinati gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e ricostruzione ammessi per i manufatti esistenti ricadenti all'interno del comparto.

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire obbligatoriamente con differente sedime, e sono sempre subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato, dovendo la nuova disposizione planivolumetrica del costruito garantire il passaggio pedonale di collegamento tra i due parcheggi di Via de Francesco e Via Montello, almeno mediante specifico atto di asservimento ad uso pubblico.

2. La demolizione con ricostruzione dei manufatti edilizi contrassegnati con l'asterisco (*) potrà avvenire solo a seguito della demolizione dei rimanenti manufatti ricompresi nell'ambito contrassegnato con sigla Nx3.
In caso contrario, gli interventi ammissibili su suddetti manufatti si intendono limitati alla ristrutturazione edilizia di carattere conservativo, come definiti dal c. 4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole

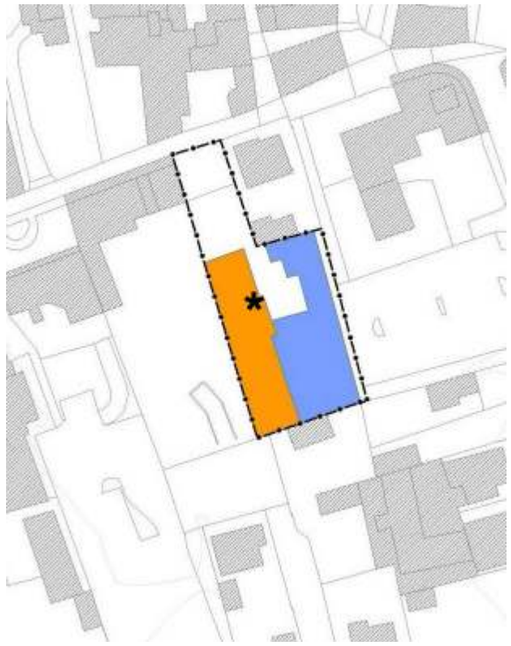
3. La capacità edificatoria assegnata al comparto è pari alla dimensione volumetrica reale (mc) dei manufatti esistenti, come definita dal c. 5 art. 15 delle norme del Piano delle Regole, e potrà essere incrementata fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

- H = 11,5 ml
- Rc = 50%
- Rp = 30%

4. È richiesta la compartecipazione pari a 1 mq di aree per servizi ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre indice If = 1 mq/mq, da garantire mediante la cessione gratuita dei mapp.li 2752, 3282 e 3353 (parte), per la realizzazione del collegamento/passaggio pedonale tra i due parcheggi di Via de Francesco e Via Montello. Il passaggio pedonale dovrà collegarsi al parcheggio di Via Montello

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici
(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



2° classe - Edifici di valore ambientale (EVA)
Ristrutturazione edilizia di carattere conservativo

4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Nx4

ambito ex PR 7
Via Milano, via per Molteno

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.3361 (parte)-2386-1406

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappale 1406, sono ammessi per tutti i manufatti edilizi esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla let. d) c. 1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi, comportanti anche demolizione e ricostruzione (parziale o totale) della volumetria esistente. L'attuazione degli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia senza demolizione è subordinata alle seguenti prescrizioni di scheda:

1. gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ammessi anche con differente sagoma, sono subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato, volto a garantire, in concerto con l'amministrazione comunale, un ridisegno e una riorganizzazione complessiva degli spazi aperti e della viabilità esistente che garantisca la messa in sicurezza dell'incrocio di Via Molteno/Via per Milano.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri
- SLP = Volume totale edifici esistenti/3
- Rc = fino al 50%
- Rp = 30%
- H = n. 3 piani fuori terra. È consentita la realizzazione di n. 4 piani fuori terra per 1/3 della Sc di progetto.

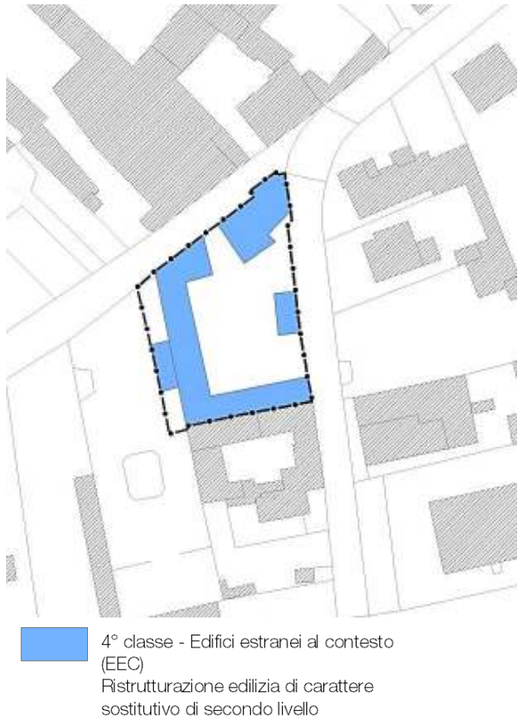
3. Ai fini dell'attuazione della presente scheda, si applica la definizione di volumetria complessiva (o volume totale) di cui al c. 5 art. 15 delle norme del Piano delle Regole.

3. Prescrizioni
Dovrà essere garantita la compartecipazione, in termini di dotazioni territoriali minime, nella misura pari a 0,4 mq di aree per servizi ogni 1 mq di SLP realizzata oltre If = 0,4, da reperire mediante cessione gratuita diretta, oppure equivalente monetizzazione o la realizzazione diretta di opere di interesse prioritario di equivalente valore, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento.

4. Prescrizioni paesaggistico-ambientali
Gli interventi di ricostruzione dovranno riprendere il più possibile le forme morfo-tipologiche ed architettoniche e materiche del costruire tradizionale, anche attraverso una ricomposizione dei volumi costruiti che possa riproporre una rilettura dell'identità storica dei "tri canton".

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici
(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



Ambito Nx5

ambito ex PR11 del previgente PRG (parte)
Via al Peslago

Identificativi catastali: Fg.10, Mapp.1529-1314 (parte)-1313 (parte)-1041 (parte)

All'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx5 e contraddistinto catastalmente dai mappali 1529 (parte), 1313 (parte) e 1314 (parte) Foglio 9, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla let. d) c. 1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi, comportanti anche demolizione e ricostruzione (parziale o totale) della volumetria esistente.
La volumetria di ricostruzione dovrà essere utilizzata all'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx5 e con tipologie edilizie coerenti con i nuclei storici, secondo i seguenti parametri:

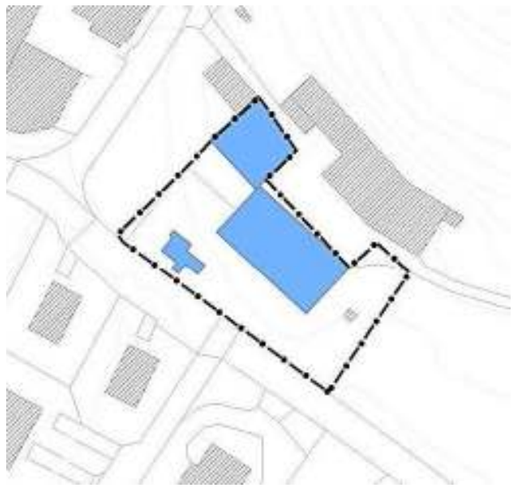
- Rc = 40% di Sf
- Rp = 20% di Sf
- H = 11,5 ml

Ai fini dell'attuazione della presente scheda, si applica la definizione di volumetria complessiva (o volume totale) di cui al c. 5 art. 15 delle norme del Piano delle Regole.

Destinazioni d'uso
La destinazione principale è da intendersi quella residenziale Gf1. Le attività complementari, purché non classificate come attività insalubri di primo e secondo livello, potranno coesistere entro la misura di spazi non superiori a 400 mq.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici
(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Nx6

ambito ex PR2 del previgente PRG – Molinatto
Strada Provinciale 60

Identificativi catastali: Fg.3, Mapp.393

All'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx6 e contraddistinto catastalmente dal mappale 393 Foglio 3, che ricomprende tre edifici di interesse storico, siti nel nucleo di antica formazione del Molinatto Superiore, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla let. d) c. 1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi, comportanti eventualmente anche demolizione e ricostruzione (parziale o totale) della volumetria esistente, secondo la specifica classe di intervento assegnata dalla scheda e con la possibilità di ricomposizione volumetrica mediante una integrazione volumetrica nella misura massima del 15% del volume esistente, purché volta a mantenere o riproporre nel complesso un organismo edilizio il più coerente possibile con l'impianto storico originario e simile in riferimento agli elementi tipologici, architettonici e compositivi tradizionali.

Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione della volumetria complessiva esistente e di integrazione volumetrica sono subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato, al fine di concordare le caratteristiche morfologiche degli interventi.

È prescritta la conservazione della ruota del molino.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici
(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)

3° classe - Edifici di impianto storico con valore ridotto (EVR)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di primo livello

4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Nx7

ambito ex PR3 del vigente PGT
Via Lazzaretto, via de Francesco

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.3427-6098-6099

1. All'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx7 e contraddistinto catastalmente dal mappale 6098 Foglio 9, è assegnata una capacità edificatoria If base = 0,4 mq/mq, usufruibile all'interno del comparto, esclusivamente mediante presentazione di permesso di costruire convenzionato, e al verificarsi delle seguenti prescrizioni:
a. il reperimento, all'interno dell'ambito di intervento, di una superficie in cessione gratuita pari a 1,7 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile mediante If base, necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico di uso pubblico e di uno spazio pubblico con funzione di piazza e spazi aperti di aggregazione, nella proporzione da concordare con l'amministrazione comunale, purché la piazza pubblica di previsione risulti sgombra da spazi di parcheggio.
b. il rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Rc = 50%
- Rp = 30%
- H max = 11,50 m
- Dc, Df, Ds: quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole
- Destinazioni d'uso: quelle previste all'art. 8 delle norme del Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione (zona A1).

2. È previsto un indice If aggiuntivo = 0,2 mq/mq facoltativo, usufruibile in aggiunta all'If base di cui al punto 1, qualora la dotazione di parcheggi pubblici di uso pubblico sopra prescritta da reperire venisse direttamente realizzata dal soggetto attuatore con modalità interrata almeno per il 50% dell'estensione complessiva delle aree a parcheggio richieste. In quest'ultima ipotesi i parcheggi pertinenziali delle destinazioni consentite prescritti dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole potranno essere realizzate interrate. Al fine di incrementare l'accessibilità del centro storico, potranno inoltre essere reperite quote aggiuntive di spazi a parcheggio di uso pubblico a pagamento da convenzionarsi con l'amministrazione comunale, oltre che box auto di uso privato.

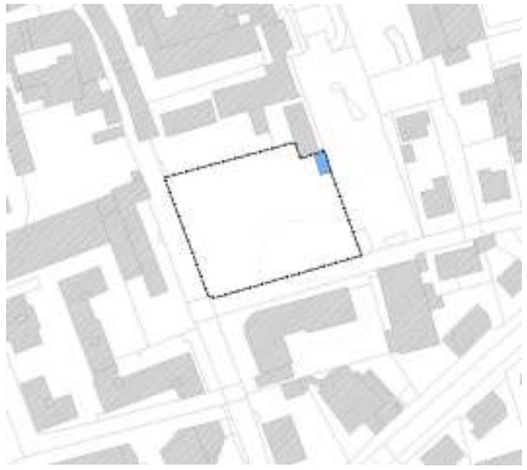
3. È fatto salvo il conseguimento degli indici Ip premiale e Ic compensativo, nella misura massima del 15% della SLP realizzabile con indice If base per ognuno, conseguibile secondo le modalità previste rispettivamente dai commi 4 e 6 dell'art. 11 delle norme del Piano delle Regole.

4. Criteri orientativi di progettazione

- lo spazio pubblico con funzione di piazza e spazi aperti di aggregazione sarà da ricavarsi preferibilmente con apertura lungo via Lazzaretto attraverso una composizione volumetrica del costruito a cortina, in coerenza con il tessuto di storica formazione, e dovrà risultare sgombro da parcheggi
- valutare il mantenimento oppure anche la riproposizione parziale del muretto presente sui lati Via De Francesco e largo Mosè Mosacci, in qualità di elemento storico-testimoniale connotante l'identità dell'intervento.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici
(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Nx8

ambito ex PR4 del vigente Pgt
Via I maggio, via Camillo Benso Conte di Cavour

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.1149-1233-1234-1235

In considerazione della collocazione strategica dell'ambito all'interno del tessuto di storica formazione, dell'ampiezza del lotto di intervento e delle condizioni precarie punto di vista statico, igienico e distributivo in cui versano gli edifici ricompresi nell'ambito, per l'ambito contrassegnato con sigla Nx8 e contraddistinto catastalmente dai mappali 1149, 1233 (parte), 1234 e 1235, Foglio 9, si intende perseguire una riorganizzazione complessiva dei volumi edificati, mediante un progetto unitario volto a creare un nuovo organismo edilizio, attuabile con le prescrizioni di intervento di seguito specificate, fermo restando la possibilità di intervenire sui singoli manufatti secondo le categorie di intervento disciplinate dall'art. 15 delle norme del Piano delle Regole ed individuate nello stralcio riportato a fine scheda.
All'interno dell'ambito è consentita la demolizione e ricostruzione, anche con sedime differente, della totalità dei manufatti ricompresi all'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx8 alle condizioni seguenti:

1. gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno riguardare la totalità dei manufatti ricompresi all'interno dell'ambito.

2. L'attuazione contestuale e coordinata degli interventi di demolizione e ricostruzione riguardante la totalità dei manufatti ricompresi all'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx8, consente di utilizzare all'interno dell'ambito una capacità edificatoria di progetto definita dai seguenti parametri:

- SF = ST al netto della superficie per dotazioni territoriali oggetto di cessione, in attuazione delle prescrizioni di scheda
- Rc = 50% di Sf
- Rp = 30% di Sf
- H = n. 3 piani fuori terra
- Dc, Df, Ds: quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole
- Destinazioni d'uso: quelle previste all' art. 8 delle norme del Piano delle Regole

3. È fatto salvo il conseguimento degli indici Ip premiale e Ic compensativo, nella misura massima del 15% della SLP realizzabile con indice If base = 0,4 mq/mq per ognuno, conseguibile secondo le modalità previste rispettivamente dai commi 4 e 6 dell'art. 11 delle norme del Piano delle Regole.

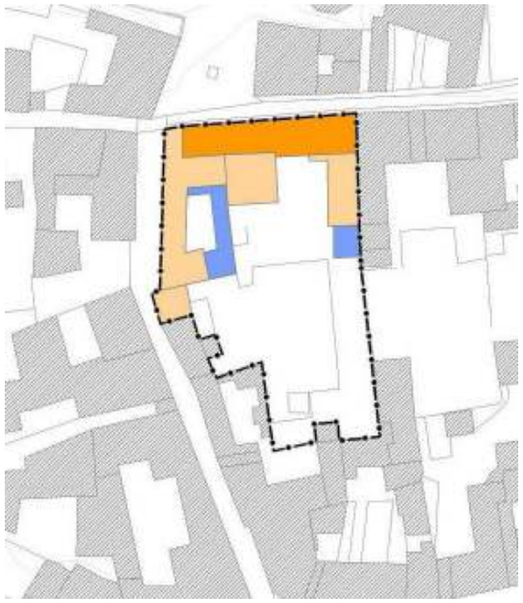
4. Prescrizioni (obbligatorie)

- Gli interventi di cui al punto 2 sono attuabili mediante Permesso di costruire convenzionato, che dovrà garantire la cessione gratuita di una superficie per dotazioni territoriali a servizio pari a 0,15 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre If = 0,4 mq/mq, 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, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento;
- I nuovi edifici dovranno mantenere gli attuali allineamenti su via Primo Maggio. È fatta salva l'eliminazione dell'attuale sporgenza che restringe Via Cavour, mediante arretramento del fronte di cortina, che dovrà essere riproposto anche se arretrato;
- gli interventi di ricostruzione dovranno riprendere il più possibile le forme morfo-tipologiche ed architettoniche e materiche del costruire tradizionale, anche attraverso una ricomposizione dei volumi costruiti che possa riproporre una rilettura dell'identità storica;
- per la porzione di ambito ricompreso nella fascia di tutela del battistero, dovranno essere rispettate le prescrizioni di salvaguardia definite dal decreto di vincolo stesso.

5. Criteri orientativi di progettazione
Verificare la possibilità di sviluppare il nuovo organismo edilizio sviluppato attorno ad un cortile privato interno di pubblica utilità diurna.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici
(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



2° classe - Edifici di valore ambientale (EVA)
Ristrutturazione edilizia di carattere conservativo

3° classe - Edifici di impianto storico con valore ridotto (EVR)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di primo livello

4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Nx9

ambito ex PR8 del vigente PGT
Via I maggio

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.328 (parte)-2358 (parte)-1201-2441-1802

In considerazione della collocazione strategica dell'ambito all'interno del tessuto di storica formazione, dell'ampiezza del lotto di intervento e delle condizioni precarie punto di vista statico, igienico e distributivo in cui versano gli edifici ricompresi nell'ambito, per l'ambito contrassegnato con sigla Nx9 e contraddistinto catastalmente dai mappali 1544 (parte), 1188 (parte), 1201, 1187, 1802, 2442, 5908 (parte), 2358 (parte), 328 (parte) di cui al Foglio 9, si intende perseguire una riorganizzazione complessiva dei volumi edificati, mediante un progetto unitario volto a creare un nuovo organismo edilizio, attuabile con le prescrizioni di intervento di seguito specificate, fermo restando la possibilità di intervenire sui singoli manufatti secondo le categorie di intervento disciplinate dall'art. 15 delle norme del Piano delle Regole ed individuate nello stralcio riportato a fine scheda.

Pertanto:
1. L'attuazione contestuale e coordinata degli interventi di recupero conservativo, ristrutturazione e demolizione e ricostruzione riguardanti la totalità dei volumi ricompresi all'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Nx9, consente di utilizzare all'interno dell'ambito una capacità edificatoria di progetto definita dai seguenti parametri:

- SF = ST al netto della superficie per dotazioni territoriali oggetto di cessione, in attuazione delle prescrizioni di scheda
- Rc = 40% di Sf
- Rp = 30% di Sf
- H = n. 3 piani fuori terra
- Dc, Df, Ds: quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole
- Destinazioni d'uso: quelle previste all' art. 8 delle norme del Piano delle Regole

2. È fatto salvo il conseguimento degli indici Ip premiale e Ic compensativo, nella misura massima del 15% della SLP realizzabile con indice If base = 0,4 mq/mq per ognuno, conseguibile secondo le modalità previste rispettivamente dai commi 4 e 6 dell'art. 11 delle norme del Piano delle Regole

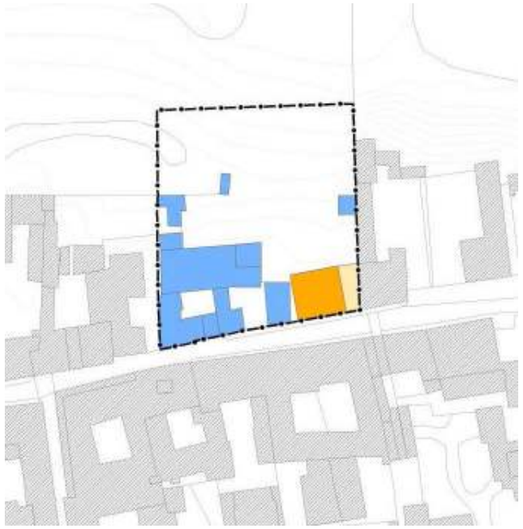
Prescrizioni (obbligatorie)

- Gli interventi di cui al punto 2 sono attuabili mediante Permesso di costruire convenzionato, che dovrà garantire una superficie a servizio pari a 0,25 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre If = 0,4 mq/mq, 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, da garantirsi anche all'esterno del comparto di intervento;
- gli interventi riguardanti ogni singolo manufatto edilizio esistente dovranno risultare coerenti con i limiti definiti dalle rispettive categorie di intervento assegnate ai manufatti stessi come individuate nella Tav. PR07a del Piano delle Regole e disciplinate dall'art. 15 delle norme del Piano delle Regole, prevedendo il mantenimento degli organismi edilizi laddove prescritto dalle specifiche modalità di intervento;
- l'attuazione contestuale, coordinata e sistemica, degli interventi previsti dalla presente scheda dovranno essere volti a creare un nuovo organismo edilizio sviluppato attorno ad un cortile privato, di pubblica utilità diurna, separato dalla via I Maggio con una quinta arcuata, per la cui realizzazione vengono recuperati elementi architettonici di pregio esistenti;
- sul lato est del nuovo cortile, dovrà essere mantenuta la palazzina tardo ottocentesca. La demolizione degli edifici fatiscenti ha come effetto l'apertura del cortile chiuso esistente;
- gli interventi di ricostruzione dovranno riprendere il più possibile le forme morfo-tipologiche ed architettoniche e materiche del costruire tradizionale, anche attraverso una ricomposizione dei volumi costruiti che possa riproporre una rilettura dell'identità storica.

Individuazione ambito su base ortofoto

Individuazione modalità di intervento ammesse per interventi sui singoli edifici

(cfr. c.4 art. 15 delle norme del Piano delle Regole)



2° classe - Edifici di valore ambientale (EVA)
Ristrutturazione edilizia di carattere conservativo

3° classe - Edifici di impianto storico con valore ridotto (EVR)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di primo livello

4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)
Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello

Ambito Bx1

ambito ex AR R01 (parte ricadente in tessuto ad alta densità insediativa B1), Via de Francesco

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.3285

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappale 3285, l'attuazione degli interventi nell'ambito contrassegnato con sigla Bx1 avviene in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi della zona B1 "tessuto ad alta densità insediativa" di cui al c. 1 art. 16 delle norme del Piano delle Regole, oltre che alle seguenti condizioni:
1. la capacità edificatoria generabile dall'indice fondiario di tessuto assegnato all'intero comparto Bx1 può essere usufruita all'interno del lotto di proprietà, o in lotti contermini aventi medesima destinazione d'uso prevalente (anche in ambito NAF), solo a seguito (o contestualmente) della cessione gratuita all'amministrazione comunale di una porzione di almeno 100 mq funzionale al completamento del collegamento pedonale tra il parcheggio di Via Montello e il parcheggio di Via de Francesco, come identificata nella Tavola del Piano dei Servizi (Tav. PS04) con simbologia "Previsione a servizio", in raccordo con le previsioni di scheda dell'ambito Nx4.
2. la mancata cessione gratuita di suddetta area, o l'acquisizione onerosa da parte dell'amministrazione comunale comporta:
a. la disapplicazione dell'indice edificatorio di zona per la porzione di area a servizio in previsione come identificata nella Tavola del Piano dei Servizi (Tav. PS04) e ricompresa all'interno dell'ambito Bx1.
b. l'assegnazione di un indice fondiario pari a If = 0,2 mq/mq, applicabile alla rimanente porzione di ambito non interessata da previsione a servizio.

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito Bx2

ricadente in tessuto a bassa densità insediativa B3
Strada Provinciale 51

Identificativi catastali: Bx2a: Fg.2, Mapp.591; Bx2b: Fg.2, Mapp.419-2365-2366

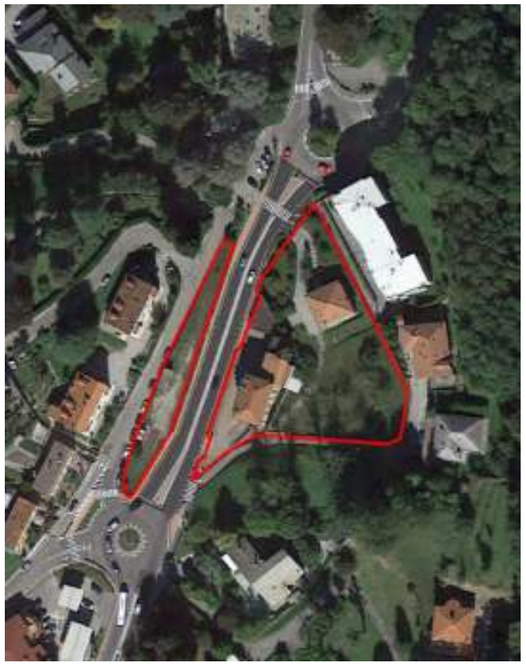
All'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Bx2 valgono le seguenti condizioni di intervento:
1. la cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'intera area contrassegnata con sigla Bx2/a contraddistinta catastalmente dai mapp.li 5971 e 5972, che dovrà avvenire esclusivamente solo a seguito della conclusione delle attività di indagine, caratterizzazione e bonifica ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e smi, ove necessario, e che dovranno riguardare l'intera area così individuata, determina una capacità edificatoria pari a 2,5 mq di SLP ogni 1 mq di ST in cessione, che dovrà essere trasferita all'interno del comparto Bx2/b.
2. Solo laddove si verificassero le condizioni di cessione della predetta area, onde consentire il trasferimento della capacità edificatoria generata nella misura sopra definita, all'interno del comparto Bx2/b si potranno applicare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- SLP max = 1850 mq, comprensiva della SLP esistente alla data di adozione della presente Variante
- Rc = 35%
- Rp = 35%
- H max = 11,50 m

3. L'intervento in attuazione della presente scheda è subordinato alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato.

4. La mancata cessione gratuita, o l'acquisizione onerosa da parte dell'amministrazione, dell'area contrassegnata con i mapp.li 5971 e 5972, secondo le condizioni sopra espresse, comporta per l'ambito Bx2/b l'applicazione integrale della disciplina della zona B3 "tessuto a bassa densità insediativa" di cui al c. 3 art. 16 delle norme del Piano delle Regole.

Individuazione ambito su base ortofoto



Ambito Bx3

ambito ex T1 del vigente Pgt
Via Milano, Via donatori del sangue, via Papa Giovanni Paolo II

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.5506-5503-5501-5504-4490-3870-3871-5505-5502

1. Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappali 5501, 5502, 5503 e 4490, con una Superficie fondiaria pari a 8.043 mq, e contrassegnata nelle Tavole del Piano delle Regole con la sigla Rx3, valgono i seguenti parametri:

- Slp = 4.140 mq
- Rc = 30%
- H max = 16,50 m

2. L'attuazione dell'intervento non è da intendersi soggetto a convenzionamento in quanto appartenente al tessuto consolidato. Ove non risultino assolti i pregressi obblighi di convenzione, si applica la normativa generale del Piano delle Regole di cui all'articolo 12 comma 8 delle norme del Piano delle Regole.

Individuazione ambito su base ortofoto ambito Bx3

Ambito Bx4

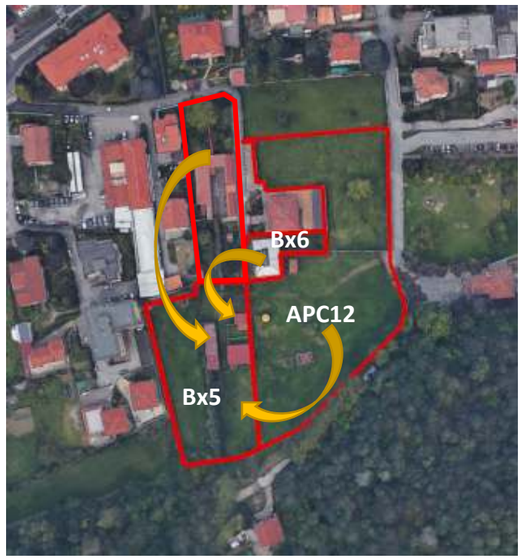
Via Don Minzoni

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.6227-6138-6137

1. L'utilizzo edificatorio del comparto contrassegnato nelle Tavole del Piano delle Regole con sigla Bx4 e contraddistinto catastalmente al Foglio 9 Mapp.li 6227, 799 e 6137, deve avvenire secondo i parametri e gli indici propri delle zone ad alta densità insediativa B1 di cui al c. 1 art. 16 delle norme del Piano delle Regole, a condizione che la capacità edificatoria di progetto derivi dal volume edificato esistente alla data di adozione, a seguito di demolizione e ricostruzione, e dalla residua capacità edificatoria derivante, in atterraggio, dai lotti edificabili ricadenti in zone B e contigui alla medesima proprietà (anche laddove inserite in ambiti di disciplina specifica APS e APC), qualora la stessa non risultasse usufruibile all'interno dei rispettivi comparti di origine, ovvero l'utilizzo ai fini edificatori del comparto risultasse funzionale al perseguimento di una migliore qualità morfologica e plani-volumetrica dell'insieme delle trasformazioni previste in attuazione del Piano.

2. L'utilizzo edificatorio del presente ambito, nelle modalità definite al punto 1, è subordinato a Permesso di Costruire convenzionato, e dovrà garantire la cessione gratuita di almeno 800 mq di superficie all'interno dell'ambito, da adibire a verde pubblico, in prosecuzione del parco urbano previsto all'interno dell'ambito contrassegnato con sigla APC12, garantendone la continuità ambientale e la fruibilità collettiva degli spazi verdi comunali di progetto.
È fatto salvo il conseguimento degli indici Ip premiale e Ic compensativo, nella misura massima del 15% della SLP realizzabile con indice If base = 0,4 mq/mq per ognuno, conseguibile secondo le modalità previste rispettivamente dai commi 4 e 6 dell'art. 11 delle norme del Piano delle Regole.

Individuazione ambito su base ortofoto



Ambito Bx5

Via Don Minzoni

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.2744

All'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Bx5 sono assentiti in loco esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitatamente a quelli non ricompresi all'interno del comma 1 art. 10 del Dpr. 380/2001 e smi e senza demolizione.

La SLP derivante dalla volumetria in oggetto di demolizione può essere recuperata in trasferimento all'interno dei due comparti individuati nella Tavola PR05 del Piano delle Regole e contrassegnati con le sigle APC12 e BX4, secondo gli indici di atterraggio ammessi, nella misura pari a 2 mq di SLP di ricostruzione ogni 1 mq di SLP oggetto di demolizione, a condizione che l'ambito Bx5 concorra all'attuazione della previsione viabilistica di collegamento tra Via Lazzaretto e Via Don Minzoni prevista all'interno della scheda APC12 contenuta nell'Allegato 2 alle norme del Piano delle Regole.

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito Bx6

Via Kennedy, via per Molteno

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.665-5918-666-3012-4665-4664

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappali 665, 666, 2998 e 5918, l'attuazione degli interventi all'interno dell'ambito contrassegnato con sigla Bx6 avviene mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Capacità edificatoria

- If base = 0,3 mq/mq (media densità)

L'utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria If base è condizionato al reperimento obbligatorio dell'indice Ic compensativo di scheda e alla cessione gratuita di una superficie per servizi pari a 0,2 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile mediante If, nel rispetto della prescrizione B di seguito riportata.

- Ic compensativo = 0,1 mq/mq

L'indice Ic compensativo è obbligatorio per utilizzare l'indice If base e aggiuntivo a If base, condizionato all'adempimento delle prestazioni di cui art. 11 c. 4 delle Norme del Piano delle Regole e nel rispetto della prescrizione A di seguito riportata.

- Ip premiale = nella misura del max 15% SLP realizzabile con If base

Indice Ip premiale facoltativo aggiuntivo, condizionato all'assolvimento delle prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 6 delle Norme del Piano delle Regole e nel rispetto della prescrizione C di seguito riportata.

2. Altri parametri urbanistici di intervento

- Rc = 35%
- Rp = 30%
- H max = 11,50 m. È consentita la realizzazione di n. 4 piani fuori terra per massimo 1/3 della Sc di progetto.
- Dc, Df, Ds: quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole
- Destinazioni d'uso: quelle previste all'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

3. Prescrizioni

A. l'indice Ic compensativo dovrà essere conseguito mediante il trasferimento della capacità edificatoria teorica, pari a 0,20 mq/mq, assegnata all'area contraddistinta catastalmente al Foglio 9 mappale 5999, a seguito della cessione gratuita della stessa, per una superficie pari a quella necessaria per la verifica dell'indice Ic di compensazione di scheda.

B. la cessione gratuita delle superfici richieste per l'utilizzo dell'indice di edificabilità If dovrà riguardare la porzione di area contraddistinta catastalmente al Foglio 9 mappale 5999 eventualmente residua, a seguito dell'utilizzo dell'indice compensativo Ic;

C. l'indice Ip premiale dovrà essere conseguito preferibilmente a seguito dell'assolvimento delle prestazioni di cui al punto 1) delle "Misure di incentivazioni per tutte le destinazioni d'uso" di cui al c. 6 art. 11 delle norme del Piano delle Regole e dovrà riguardare prioritariamente la porzione di area contraddistinta catastalmente al Foglio 9 mappale 5999 eventualmente mancante a seguito dell'utilizzo dell'indice compensativo Ic e dell'utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria If.

Fino al verificarsi della cessione gratuita dell'area di previsione a servizio contraddistinta catastalmente al Foglio 9 mappale 5999, o in caso di acquisizione a titolo oneroso da parte dell'amministrazione comunale, la porzione di territorio contrassegnata con sigla Bx6 è da intendersi conformata alla disciplina delle aree verdi urbane di connessione ambientale e ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 21 delle norme del Piano delle Regole

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito Bx7

ex ambito PCC R5 del vigente PGT
Via de Gaperi

Identificativi catastali: Fg.9, Mapp.3414-3412-3413

Per la porzione di territorio contrassegnata con sigla Bx7, l'attuazione degli interventi può avvenire sia autonomamente per i singoli mappali, contraddistinti nel NCTU al foglio 9, mappali 3413 e 3412, applicando la disciplina di ambito assegnata dal Piano delle Regole ai due differenti mappali, rispettivamente verde urbano di ricomposizione paesaggistica (art. 21 norme del Piano delle Regole) per il mapp.le 3413 e tessuto a bassa densità insediativa B3 per il mapp.le 3412, piuttosto che con modalità coordinate tra i due lotti.
In questa ultima ipotesi, è data facoltà intervenire sull'intera Superficie territoriale dell'ambito contrassegnato con sigla Bx7 alle seguenti condizioni di scheda:

1. gli interventi dovranno essere finalizzati a traguardare una migliore qualità morfologica e distributiva della trasformazione e una migliore ricaduta sul ridisegno e riassetto della viabilità esistente
2. Valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
St = 4.650 mq
It = 0,3 mq/mq
H = n. 2 piani fuori terra, fino a n. 3 piani fuori terra per 1/3 della Superficie coperta, qualora la Sf < a 2.000 mq
3. L'intervento interessante l'intero comparto Bx3 è subordinato a Permesso di costruire convenzionato, al fine di garantire un parametro di compartecipazione all'attuazione della città dei servizi pari a 0,5 mq di aree da cedere ogni mq SLP di progetto oltre indice If = 0,2.
4. In assenza di Permesso di costruire convenzionato, in attuazione della presente scheda, è da intendersi applicabile la disciplina di zona.
5. È previsto un indice fondiario aggiuntivo, da intendersi facoltativo, If = 0,05 mq/mq condizionato alla compartecipazione alla realizzazione delle opere di adeguamento della viabilità e all'individuazione di almeno il 50% delle aree da mantenere a verde permanente all'eterno della recinzione. Ovvero, dovrà essere garantito il mantenimento di una superfice a verde permeabile permanente non inferiore a 2.250 mq, non recintata e da localizzarsi nella parte retrostante ad ovest dell'ambito di intervento, oltre alla cessione di almeno 350 mq di aree per l'adeguamento e l'ampliamento della viabilità di accesso all'ambito e quale arredo verde urbano.

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito Bx8

ex ambito B3-1 in tessuto a media densità insediativa B2 del vigente Pgt
Salita Bosisolo

Identificativi catastali: Fg.6, Mapp.6083-5910-6172-6082-6081-6171

Nell'ambito individuato nelle Tavole del Piano delle Regole con la sigla Bx8, valgono i parametri dei titoli edilizi rilasciati:

- Slp = 1.914 mq
- Sc = 1.612 mq
- H max = 11,50 m

Dovrà essere garantita una dotazione per parcheggi di pertinenza pari a 1mq/10mc; gli spazi per parcheggi potranno essere individuati sia in aree interne, che in aree esterne alla superficie coperta, senza l'obbligo della loro previsione in aree esterne alla recinzione dell'area di proprietà (Delibera C.C. n. 76 del 14.10.2009 – Piano Casa).

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito Dx1a e Dx1b

ex ambito PCC P01 del PGT vigente
Via per Dolzago

Identificativi catastali:
Dx1a: Fg.10, Mapp.997-3558-3556-3554-3551-3993-3994-5824 (parte)-5825 (parte);
Dx1b: Fg.10, Mapp.3643-3644-3645-3646-3648-3649-3650-3651-3652-3618-999-3612.

L'individuazione degli ambiti a disciplina specifica definiti dalla presente scheda, che interessano più unità produttive distinte, risulta strategica al fine di concretizzare l'obiettivo, di interesse generale, di realizzare il collegamento stradale, posta a cavaliere tra più unità produttive, indicato nell'immagine seguente. L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti contrassegnati con sigla Dx1a e Dx1b nelle Tavole del Piano delle Regole dovrà avvenire secondo la disciplina di cui al comma 1 art. 18 delle norme del Piano delle Regole afferenti alle "aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale - D1", oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni di scheda.

1. Per ogni unità produttiva, interessata dalla previsione di scheda, in cui l'indice di edificabilità fondiaria proprio di zona If non risulti saturo, alla presentazione di istanza per interventi di ampliamento e nuova costruzione, che comportano un incremento superiore al 5% della SLP esistente alla data di adozione della Variante, è richiesta la presentazione del Permesso di costruire convenzionato al fine di garantire la cessione e l'eventuale compartecipazione alla realizzazione dell'infrastruttura viabilistica.

2. Qualora l'indice di edificabilità fondiario di zona If risultasse saturo, si potrà conseguire un indice fondiario If aggiuntivo di edificazione così determinato:
- 1 mq di SLP per ogni mq di cessione, a titolo gratuito, delle aree contraddistinte dai mappali 3994, 3643, 997, 3644, 3645, 3646, 3648, 3649, 3650, 3651 e 3652 del foglio 9;
- 1 mq di SLP ogni 100 euro di compartecipazione alla realizzazione della infrastruttura, in misura aggiuntiva al precedente punto, a condizione che si verifichi la cessione di cui al precedente punto.

Si precisa che i mappali, sopra enumerati, interessati dalla previsione di infrastruttura viabilistica dovranno essere ceduti interamente per una profondità non inferiore 3,50 metri dalla linea di mezzeria delle rispettive proprietà.

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito Dx2

ex AP P01 del vigente Documento di Piano
Via ai Pascoli

Identificativi catastali: Fg.5, Mapp.5861-1840-1743-1761-1755-1757

In considerazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali prevalenti rispetto al contesto di inserimento dei manufatti esistenti, per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 9, mappali 1840 e 5861, valgono i seguenti parametri:

- If = 0,5 mq/mq (al lordo della SLP esistente, regolarmente assentita e/o condonata)
- Rc = 60% Sc
- Rp = 15% Sc
- H max = 10 m

È ammessa l'attuazione anche parziale degli interventi per comparti autonomi, purché non pregiudichino l'attuazione complessiva delle previsioni previste.
Per gli interventi, comportanti un incremento della SLP maggiore del 15% rispetto alla SLP esistente alla data di adozione della presente Variante, si prescrive la presentazione del Permesso di costruire convenzionato al fine di concordare le opere e le cessioni necessarie all'adeguamento della viabilità in funzione dei carichi insorgenti ed alle urbanizzazioni del comparto.

È prevista una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1 mq di SLP ogni 100 euro di compartecipazione alla realizzazione della "bretella" di via Bachelet, nella misura massima pari ad un indice If aggiuntivo pari a 0,1 mq/mq.

Individuazione ambito su base ortofoto

Ambito TR2x

Via Dante Alighieri

Identificativi catastali: Fg.2, Mapp.712 (parte)

All'ambito identificato in cartografia di Piano delle Regole con la sigla TR2x contraddistinto catastalmente al Foglio 9 mappale 712 (parte) è assegnata una capacità edificatoria massima pari a 600 mq di SLP, conseguibile alle seguenti condizioni:

1. l'utilizzo della SLP sia volto alla creazione di una struttura turistico-ricettiva unitaria con quella esistente all'interno dell'ambito TR2, e solo in caso la capacità edificatoria propria del comparto TR2 risultasse insufficiente all'attuazione degli interventi da realizzare.

2. l'utilizzo della SLP assegnata avvenga per quanto possibile all'interno del comparto indicato nelle Tavole del Piano delle Regole come TR2

3.
- la SLP generabile nell'ambito TR2x deve essere conseguita esclusivamente in prelievo dalla SLP assegnata all'ambito contrassegnato con sigla TR5 nelle Tavole del Piano delle Regole;
- deve essere rispettato il bilancio pari a zero delle superfici territoriali ST asseverabili ai fini edificatori tra l'ambito TR2x e TR5. Dunque: la superficie territoriale ST asseverabile all'uso edificatorio dell'ambito Tr2x è pari alla ST dell'ambito TR5 necessaria a generare la SLP di prelievo, secondo l'indice di edificabilità territoriale It di quest'ultimo ambito.

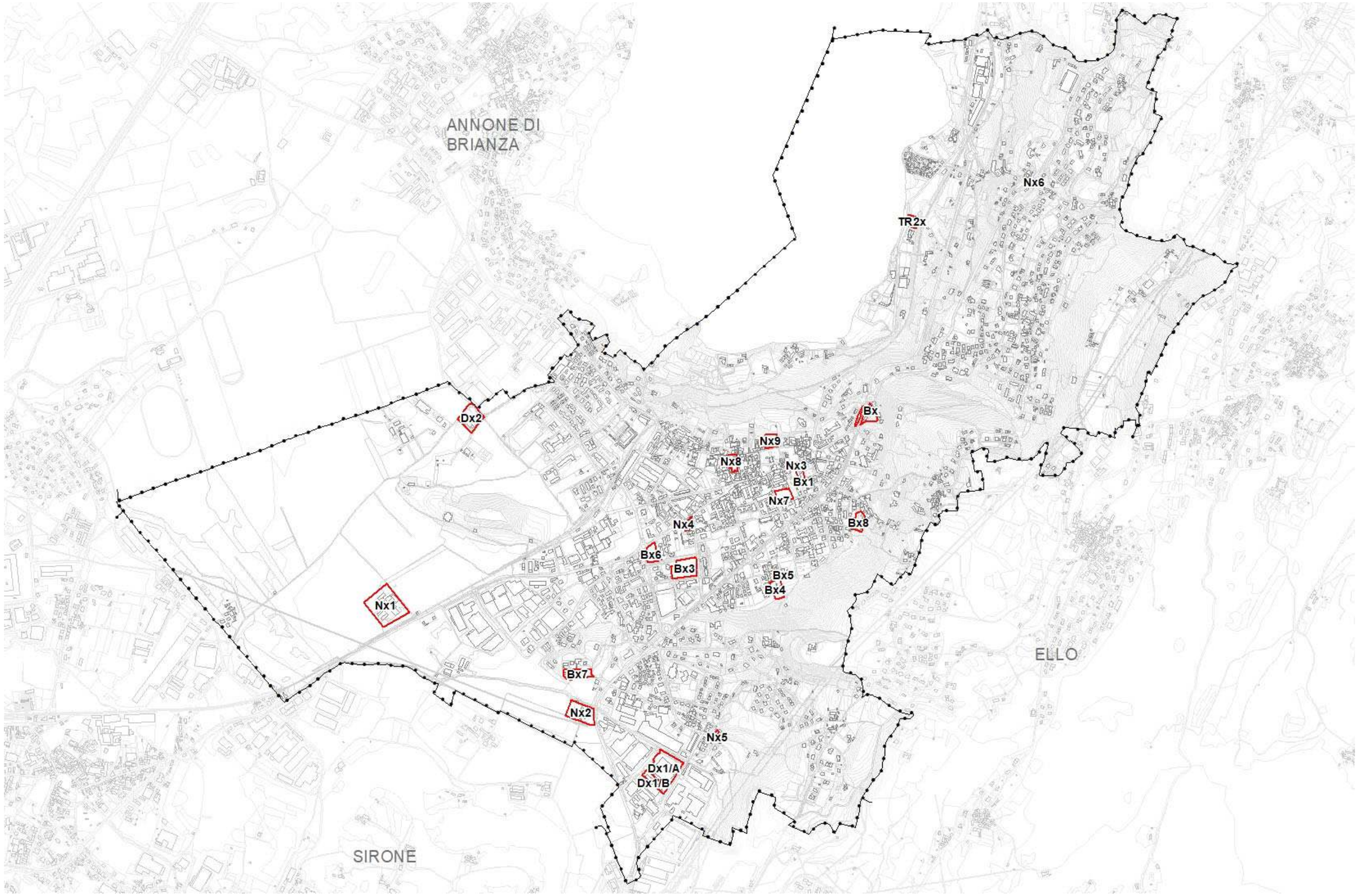
Nel caso in cui la Superficie territoriale definita dal perimetro dell'ambito Tr2x risulti superiore alla ST asseverabile all'uso edificatorio nelle modalità sopra definite, la quota di ST eccedente potrà essere adibita all'uso privato per funzioni complementari e di servizio all'attività insediata, purché non comportanti superficie coperta e con carattere removibile.

4. all'interno dell'ambito TR2x devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Rc = 30% di St
- Rp = 35% di Sf
- H max = 11,50 m

5. l'utilizzo della SLP all'interno dell'ambito TR2x è subordinata a Permesso di costruire convenzionato, al fine di garantire una compartecipazione all'attuazione della città dei servizi pari a 0,25 mq di aree da cedere gratuitamente ogni 1 mq di SLP di progetto.

6. In assenza dell'attuazione delle previsioni della presente scheda, l'ambito è da considerarsi soggetto alla disciplina delle aree del sistema del verde di rilevanza paesaggistico ambientale di secondo livello, non soggette a trasformazione urbanistica, disciplinate dall'art. 23 delle norme del Piano delle Regole.

Individuazione ambito su base ortofoto


ANNONE DI BRIANZA
ELLO
SIRONE
Nx6
TR2x
Bx
Dx2
Nx9
Nx8
Nx3
Bx1
Nx7
Bx8
Nx4
Bx6
Bx3
Bx5
Bx4
Nx1
Bx7
Nx2
Nx5
Dx1/A
Dx1/B