Comune di Arosio
Provincia di Como

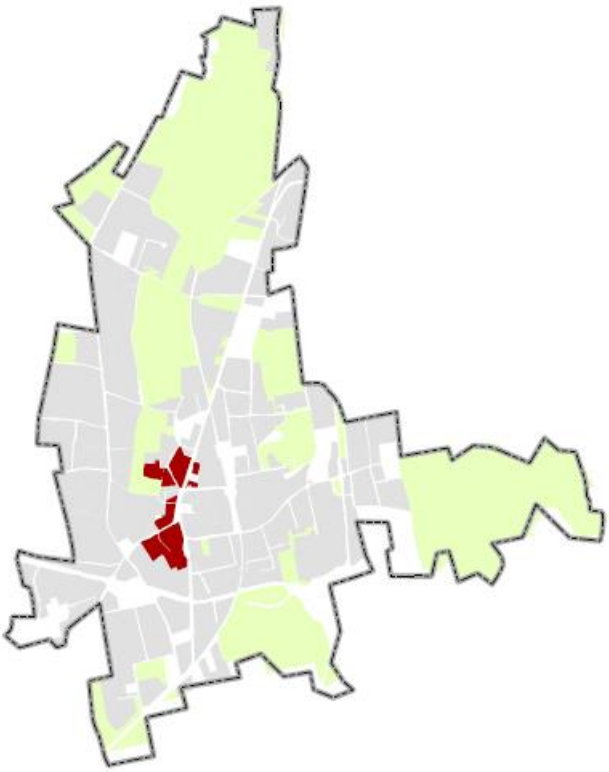
PGT

Piano delle Regole

PDR 1.1

Norme di attuazione
Schede degli Ambiti di Rigenerazione

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni



Professionisti incaricati:
architetto Fabrizio Ottolini
architetto Ekaterina Solomatin

Luglio 2023 – REV Dicembre 2023

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con la delibera n.25 del 26 luglio 2023.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- "**OSS.**" seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;
- **"PR"** se la modifica deriva dal recepimento del parere del Parco Regionale Valle del Lambro;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ATS
- **"UTC"** se la modifica deriva dalla nota di correzione/specificazione inoltrata dall'UTC.

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini eventualmente da modificare vengono sostituite senza evidenziazione grafica della modifica

0 Schede degli Ambiti di Rigenerazione – Ambito e campo d'applicazione 3

0.1 – Principi generali per gli Ambiti di rigenerazione 3

0.2 - Misure di attenzione e mitigazione comuni a tutti gli Ambiti di Rigenerazione 4

1 Ambito di Rigenerazione ARIG 1 – Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue..... 6

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 6

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 8

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 9

2 Ambito di Rigenerazione ARIG 2 – Via San G.Bosco – via Conciliazione 10

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 10

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 12

Misure di attenzione e mitigazione 13

3 Ambito di Rigenerazione ARIG 3 – Via Trento – via Conciliazione 14

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 14

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 16

Misure di attenzione e mitigazione 17

4 Ambito di Rigenerazione ARIG 4 – Via Donatori del Sangue – Via S.M. Maddalena 18

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 18

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 20

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 21

5 Ambito di Rigenerazione ARIG 5 – Piazza Montello angolo via Toscanini 22

Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l'attuazione 22

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati 24

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 24

0 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE – AMBITO E CAMPO D'APPLICAZIONE

0.1 – PRINCIPI GENERALI PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

In attuazione di quanto dettato dalla lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, il Documento di Piano della Variante Generale individua gli "Ambiti della *Rigenerazione Urbana*", laddove si registrino particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici, connesse alla necessità di riqualificare il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l'individuazione di legge, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), il Documento di Piano demanda al Piano delle regole la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi di rigenerazione.

Ciò, comunque, all'interno del quadro generale di riferimento (in merito agli obiettivi da perseguire) individuato dal DdP.

A tal fine il presente fascicolo, che costituisce parte integrante e sostanziale delle NdA del Piano delle regole, disciplina le modalità di intervento negli Ambiti di Rigenerazione.

Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all'interno del Piano delle regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP.

Sempre con riferimento agli obiettivi di carattere generale qui delineati e alla necessità di flessibilità e operatività che deve caratterizzare le previsioni relative a questi ambiti, l'apparato normativo del Piano delle Regole:

- recepisce, per mezzo delle presenti schede, gli obiettivi (pubblici o comunque di interesse generale) indicati dal DdP, da perseguire di norma per il tramite di **Programmi Integrati di Intervento** di cui agli artt. 87 e ss della l.r.12/05. In tali casi gli interventi si configurano come di Ristrutturazione urbanistica ai sensi della lett. f comma 1 art. 3 del DPR 380/01 e trova contestuale applicazione il **regime incentivante del contributo di costruzione** dettato dal comma 2 quater) art. 43 l.r. 12/05, **fatte salve eventuali diverse specificazioni** delle presenti schede ai sensi del 2° periodo comma 2 quater art. 43 l.r. 12/05;
- indica, per mezzo delle presenti schede e **in relazione all'estensione ridotta o al grado di complessità inferiore** di alcuni ambiti, la **possibilità del ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato**, ferma restando la natura di Ristrutturazione Urbanistica riconosciuta agli interventi qui disciplinati;
- indica le modalità d'uso temporanee ammesse, ai sensi dell'art. 51-bis l.r. 12/05, in attesa dell'intervento di Rigenerazione. In tali casi, non procedendosi con interventi di Ristrutturazione urbanistica non trova applicazione il regime incentivante di riduzione del contributo di costruzione, se dovuto.

L'attivazione del Programmi Integrati determina l'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 88 l.r. 12/05 (indifferenza funzionale senza limitazioni percentuali delle diverse funzioni ammesse), ad eccezione delle funzioni esplicitamente escluse dalle presenti schede o da altre norme del PdR.

Nelle presenti schede sono ripresi gli obiettivi di assetto urbano o di interesse pubblico o generale indicati dal DdP e articolate, anche per il tramite di eventuali schemi grafici, le ipotesi progettuali di assetto urbano, tipologico o di organizzazione generale da perseguire nell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione.

Gli schemi grafici eventualmente presenti nelle schede (in rapporto al carattere strategico eventualmente riconosciuto all'intervento) mantengono un carattere indicativo e non conformativo del regime giuridico delle singole porzioni d'ambito. Il rispetto di quanto indicato in termini di assetto progettuale complessivo costituisce comunque il presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PII o PdC convenzionati).

Fatto salvo quanto sopra, il rispetto degli elementi di carattere dimensionale dettati dalle presenti schede, quali quelli di capacità insediativa, di altezza, di distanza dai confini e tra gli edifici, di permeabilità, ecc..., costituisce presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PII, o PdC convenzionati).

Laddove nelle presenti schede si faccia riferimento alla superficie edificata esistente, essa si intende quale somma della Superficie Lorda (SL) e della Superficie Accessoria (SA) esistenti fuori terra. Le quantità di superficie edificata esistente costituisce comunque un dato indicativo, derivando da stime effettuate in sede di redazione del PGT. La superficie edificata esistente effettiva da assumere quale riferimento per gli interventi sarà quella regolarmente insediata ed effettivamente dimostrata, per il tramite di rilievi ed elaborati di dettaglio, in sede di istanza di pianificazione attuativo o di rilascio del PdC convenzionato (laddove ammesso).

Gli schemi grafici qui allegati debbono pertanto intendersi come indicativi. Non necessita pertanto di procedura di variante l'approvazione di PII o PDC convenzionato che consenta di perseguire gli obiettivi generali qui indicati pur con l'utilizzo di schemi differenti, nel rispetto comunque delle quantità massime di capacità insediativa o degli altri indici indicati nelle seguenti schede.

0.2 - MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE COMUNI A TUTTI GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Per tutti gli ambiti di Rigenerazione sono dettate le seguenti **misure di attenzione e mitigazione**, fatte salve eventuali eccezioni indicate nelle singole schede o ulteriori misure specificatamente indicate per ogni ambito:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58

bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- in linea generale dovranno prevedersi aree pertinenziali sistemate a verde minimo(Ve min) pari ad almeno il 20% della superficie dell'ambito;

- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- gli interventi dovranno prevedere punti di ricarica dei veicoli a trazione elettrica se previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

- in tutti gli ambiti di rigenerazione con utilizzo produttivo pregresso, ivi compreso l'Ambito di Rigenerazione dell'ex allevamento di pollame, nonchè in tutti i casi in cui sia ipotizzabile un rischio di inquinamento pregresso del suolo e del sottosuolo, in caso di cambio d'uso verso destinazioni non produttive dovrà essere predisposto uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.

- nei casi previsti di realizzazione di parcheggi pubblici, dovrà essere prevista una piantumazione con specie arboree nella misura minima di 1 ogni 100 mq di parcheggio. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione;

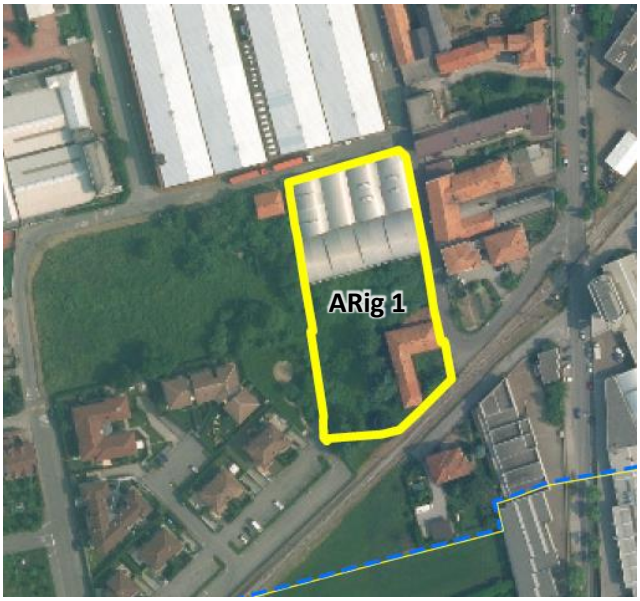
- gli eventuali impianti vegetazionali dovranno essere realizzati con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone. E' ammesso il ricorso a specie arbustive ed arboree diverse solo in caso di comprovata necessità di tutela e/o coerenza dei caratteri storici del contesto, laddove lì siano utilizzate storicamente essenza ornamentali non autoctone.

1 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1 – VIA S.M. MADDALENA - VIA DONATORI DI SANGUE

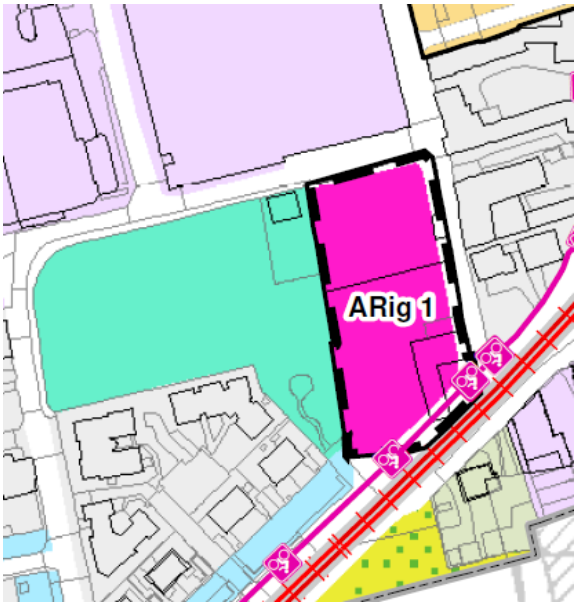
L'ambito è posto nella parte meridionale di via Donatori del Sangue, prima del suo innesto su via S. M. Maddalena, nella porzione meridionale del tessuto urbano consolidato, e si estende su una superficie di circa **5.548 mq**, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio ormai dismesso.

L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (AR12) da parte del PGT vigente.

L'ambito è edificato per circa il 50%, con aree ormai occupate da vegetazione spontanea pari a circa il 50% dell'area.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



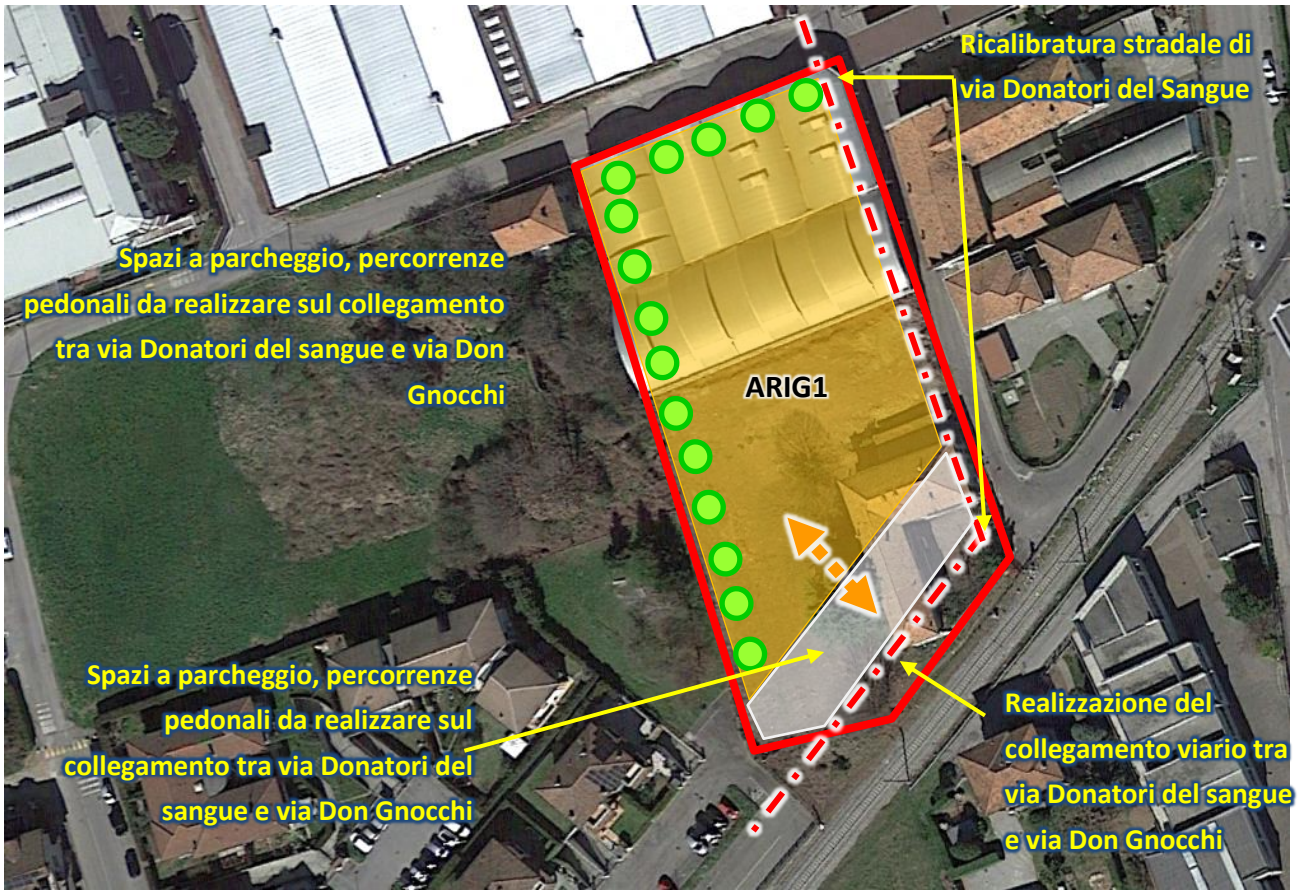
Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale, con presenza a nord di tessuti produttivi) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione degli **opportuni allargamenti stradali** lungo via Donatori del sangue, nonchè la **chiusura dell'anello viario** tra la stessa via e **via Don Gnocchi**;
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici** al servizio delle nuove funzioni da insediare.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

L'attuazione può avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato, che nell'ottica di flessibilità attuativa utile a perseguire la rigenerazione consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni (indifferenza funzionale), fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbero subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- Medie Superfici di Vendita;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune.

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà comunque con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi, con facoltà di monetizzazione nel caso le aree indicate dallo schema progettuale dovessero risultare insufficienti.

In sede rilascio del PdC Convenzionato si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**5.548 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Per funzioni non residenziali, parcheggi pubblici nelle quantità previste in via generale dal PdS, restando possibile la facoltà di monetizzazione parziale da parte dell'AC
IT riferito alla superficie dell'ambito	Esistente + 10% o 0,45 mq/mq se superiore
SCOP riferita alla superficie dell'ambito	35%
Altezza massima del fronte fuori terra degli edifici	3 piani – 11,50 m
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

UTC

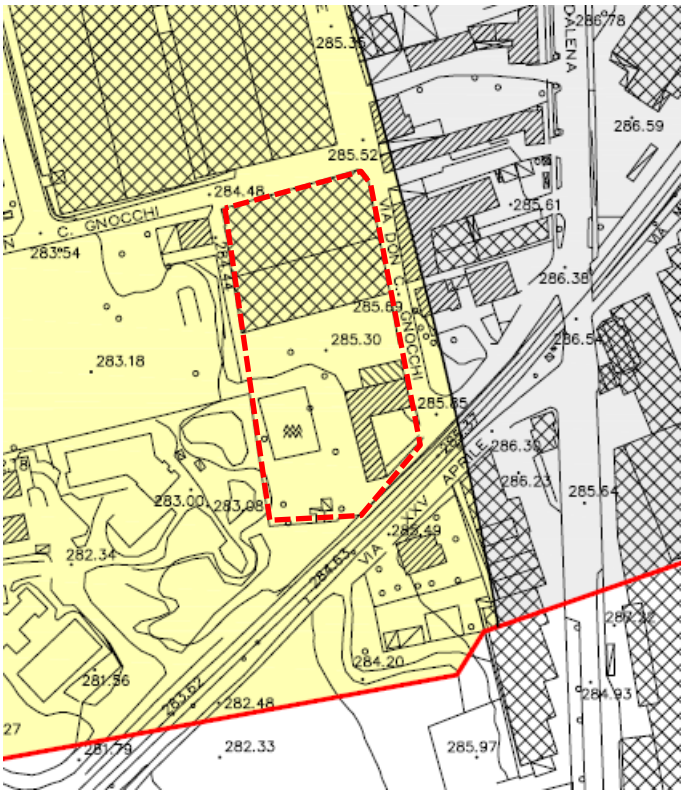
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- Classe di fattibilità geologica IIa - Fattibilità con modeste limitazioni
- Rischio sismico Z4c

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni, nonchè soggetta a verifica idrogeologica puntuale e verifica morfologica.

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.



Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- piantumazione delle aree a parcheggio, **anche private**, con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà disporre l'identica piantumazione nelle aree interne pertinenziali o indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione.

2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – VIA SAN G.BOSCO – VIA CONCILIAZIONE

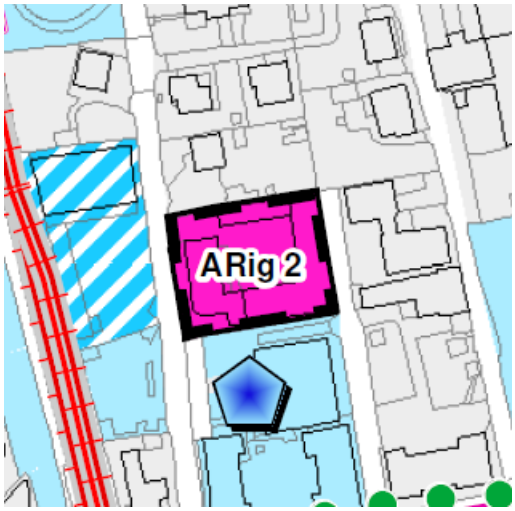
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso ricompreso tra via San Giovanni Bosco e via Conciliazione, nei pressi della Stazione ferroviaria.

L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (AR6) da parte del PGT vigente.

L'ambito copre una superficie complessiva di **2.077 mq** e, in relazione al contesto in cui si inserisce, ha una vocazione residenziale.

In ogni caso il rapporto di copertura esistente si attesta intorno al 60% dell'area e la quasi totalità dell'ambito risulta impermeabilizzato.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google*



Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione di una **direttrice di permeabilità ciclopedonale** (larghezza minima 6 m, comprensiva delle aree di arredo e sistemazione a verde laterali alla pista ciclopedonale) di collegamento tra via S.G. Bosco e via Conciliazione.

- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici** al servizio delle nuove funzioni da insediare e della domanda pregressa nell'ambito, da realizzarsi lungo i fronti di via S.G. Bosco e via Conciliazione.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

L'attuazione può avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato, che nell'ottica di flessibilità attuativa utile a perseguire la rigenerazione consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni (indifferenza funzionale), fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali.

Pur nel quadro di indifferenza funzionale ammesso, per la riqualificazione dell'ambito tramite PII è comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere industriali;
- attività di logistica e autotrasporto.
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- Medie Superfici di Vendita;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

In sede rilascio del PdC Convenzionato si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**2.077 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Per funzioni non residenziali, parcheggi pubblici nelle quantità previste in via generale dal PdS.
IT riferito alla superficie dell'ambito	Esistente + 10% o 0,45 mq/mq se superiore
SCOP riferita alla superficie dell'ambito	40%
Altezza massima del fronte fuori terra degli edifici	3 piani – 11, 50 m
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

UTC

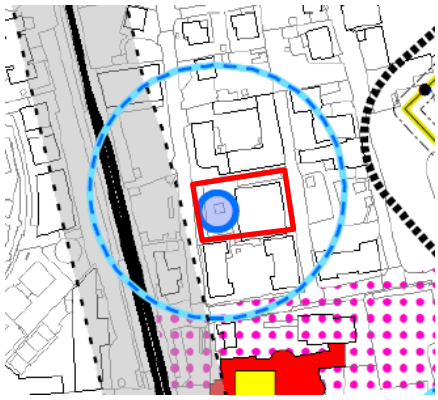
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni.

L'area inoltre ricade in vincolo di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile ed è quindi soggetta alle prescrizioni esecutive in termini di allontanamento delle acque reflue e di drenaggio delle acque meteoriche stabilite dalla legislazione vigente.



Stralcio Tavola dei Vincoli della Variante 2023

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- piantumazione delle aree a parcheggio, **anche private**, con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà disporre l'identica piantumazione nelle aree interne pertinenziali o indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione.

3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – VIA TRENTO – VIA CONCILIAZIONE

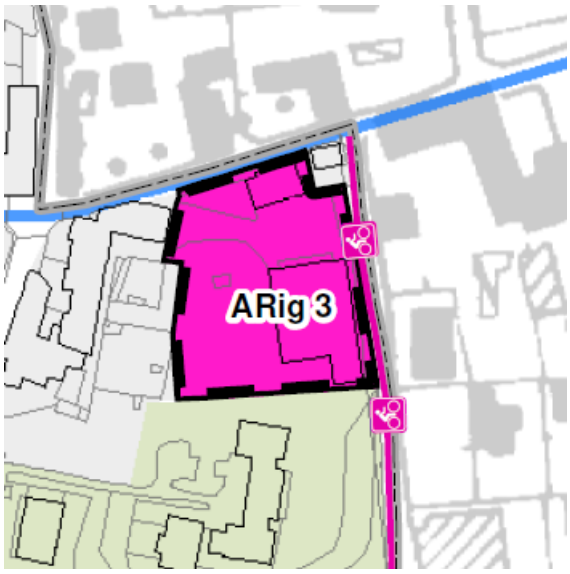
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto all'angolo di via Trento e via Conciliazione, nella porzione settentrionale del Tessuto Urbano consolidato, al confine con Inverigo.

L'ambito era ricompreso nel più ampio Ambito di Riqualificazione AR 2 del PGT vigente.

L'ambito copre una superficie complessiva di **4.529 mq** e, in relazione al contesto in cui si inserisce, ha una vocazione residenziale.

Il rapporto di copertura esistente si attesta intorno al 55%.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google*



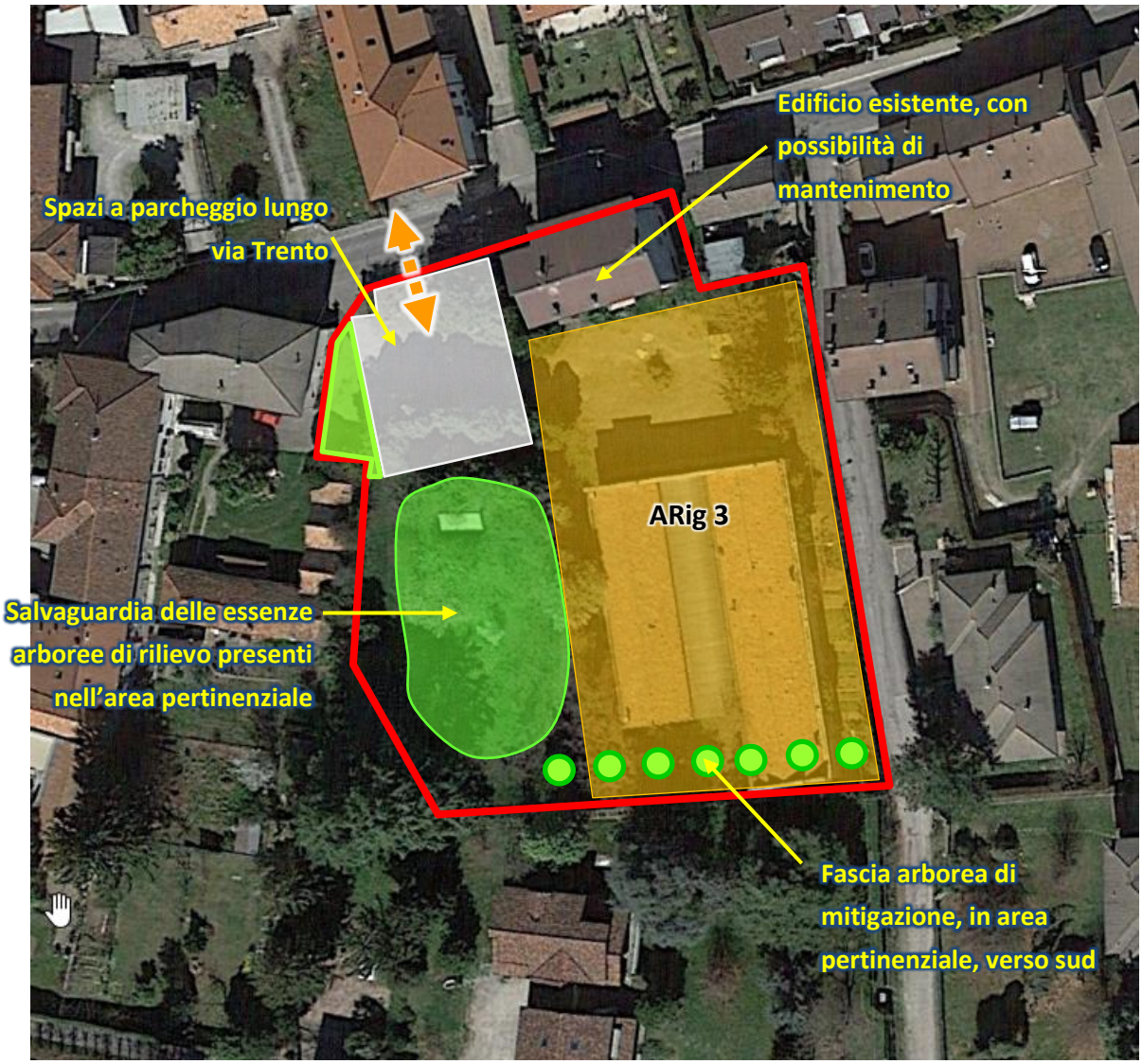
Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici, con accesso da via Trento,** al servizio delle nuove funzioni.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

L'attuazione può avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato, che nell'ottica di flessibilità attuativa utile a perseguire la rigenerazione consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni (indifferenza funzionale), fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali.

Pur nel quadro di indifferenza funzionale ammesso, per la riqualificazione dell'ambito tramite PII è comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere industriali;
- attività di logistica e autotrasporto.
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- Medie Superfici di Vendita;

- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

In sede rilascio del PdC Convenzionato si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**4.529 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Per funzioni non residenziali, parcheggi pubblici nelle quantità previste in via generale dal PdS.
IT riferito alla superficie dell'ambito	Esistente + 10% o 0,45 mq/mq se superiore
SCOP riferita alla superficie dell'ambito	40%
Altezza massima del fronte fuori terra degli edifici	3 piani – 11,50 m
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

UTC

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- Classe di fattibilità geologica IIIc – Fattibilità con limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di Indagine geologico-tecnica ai sensi delle Norme per le costruzioni, verifica geomorfologica, analisi di stabilità dei versanti e progetto di smaltimento delle acque.

Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- salvaguardia delle **essenze arboree di rilievo** presenti nell'area;
- garantire **aree verdi pertinenziali (Ve min)** interne all'ambito almeno pari al **35%** della superficie fondiaria;

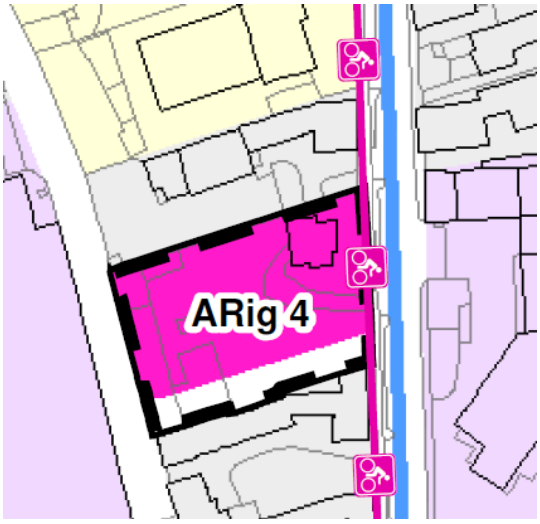
4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA DONATORI DEL SANGUE – VIA S.M. MADDALENA

L'ambito è collocato tra via via Donatori del Sangue e via S. M. Maddalena, nella porzione meridionale del tessuto urbano consolidato, e si estende su una superficie di circa **3.397 mq**, in cui sono presenti gli edifici accessori di varia natura.

L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (AR11) da parte del PGT vigente.

L'ambito è edificato per circa il 30%, con aree a verde anche occupate da vegetazione spontanea.

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



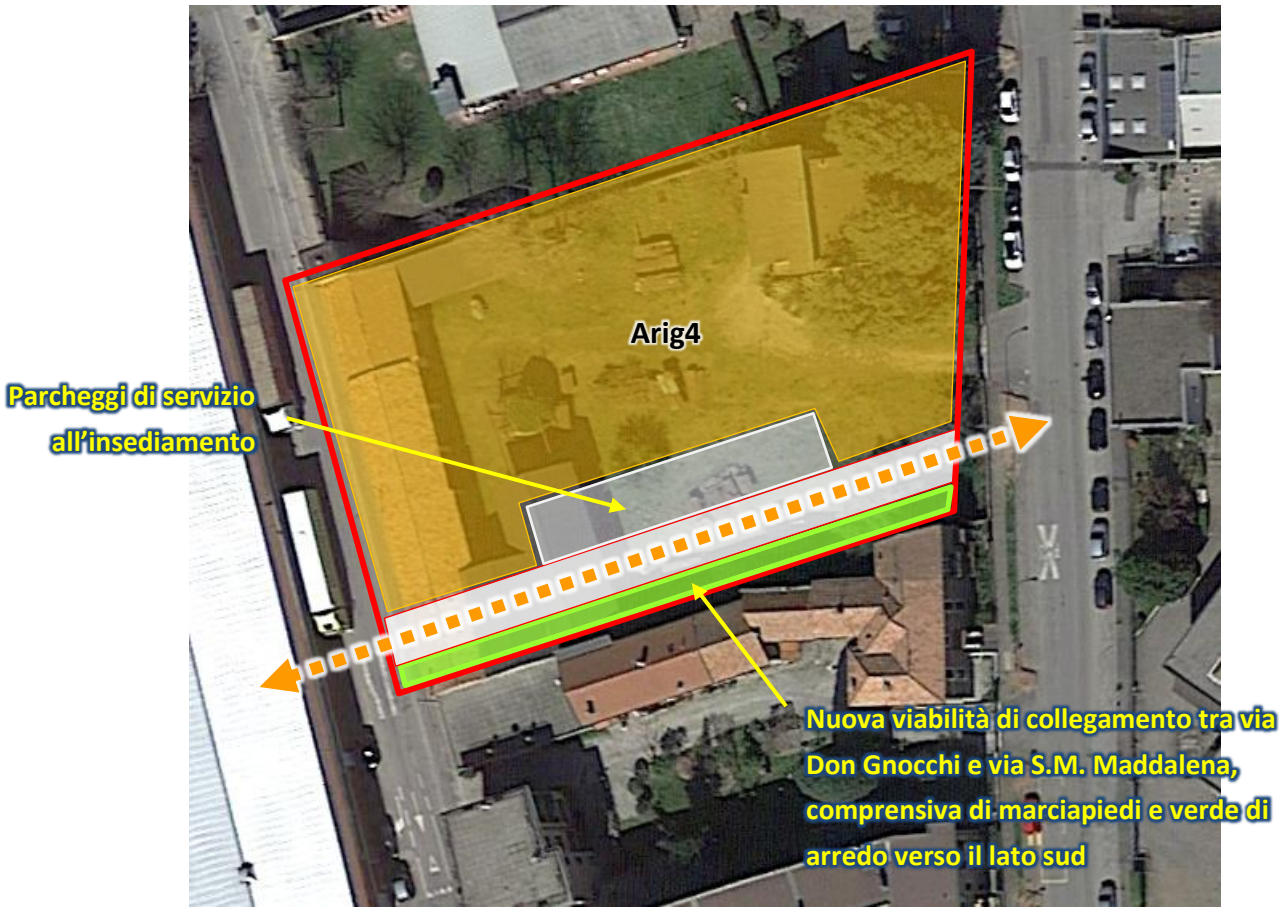
Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale, con presenza a nord di tessuti produttivi) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Donatori del Sangue e via S. M. Maddalena, oltre che di una fascia di pertinenza stradale per la realizzazione di marciapiedi e verde di arredo (larghezza indicativa di 5 m).;
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici** al servizio delle nuove funzioni da insediare.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

L'attuazione può avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato, che nell'ottica di flessibilità attuativa utile a perseguire la rigenerazione consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni (indifferenza funzionale), fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbero subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- Medie Superfici di Vendita;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune.

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà comunque con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi, con facoltà di monetizzazione nel caso le aree indicate dallo schema progettuale dovessero risultare insufficienti.

In sede rilascio del PdC Convenzionato si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**3.397 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Oltre alle aree necessarie alla realizzazione del collegamento viario previsto e pertinenze connesse (stimati mq 650 di cessione), realizzazione di parcheggi pubblici nelle quantità previste in via generale dal PdS, restando possibile la facoltà di monetizzazione parziale da parte dell'AC
IT riferito alla superficie dell'ambito	Esistente + 10% o 0,45 mq/mq se superiore
SCOP riferita alla superficie dell'ambito	35%
Altezza massima del fronte fuori terra degli edifici	2 piani – 9,00 m
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

UTC

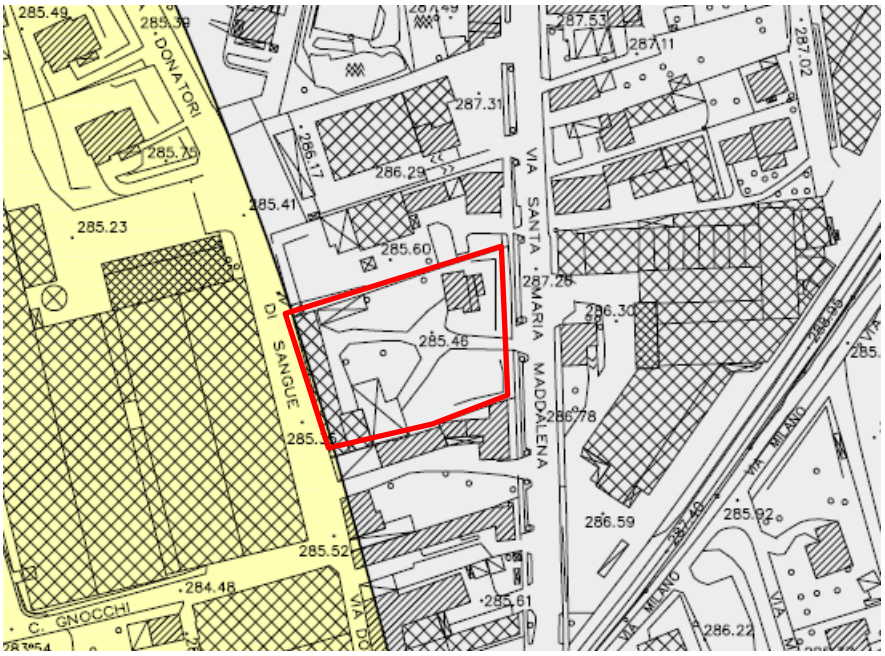
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni.

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.



Stralcio Tavola 10 – Carta della Fattibilità geologica – della Componente geologica del PGT vigente

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- piantumazione delle aree a parcheggio, **anche private**, con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà disporre l'identica piantumazione nelle aree interne pertinenziali o indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione.

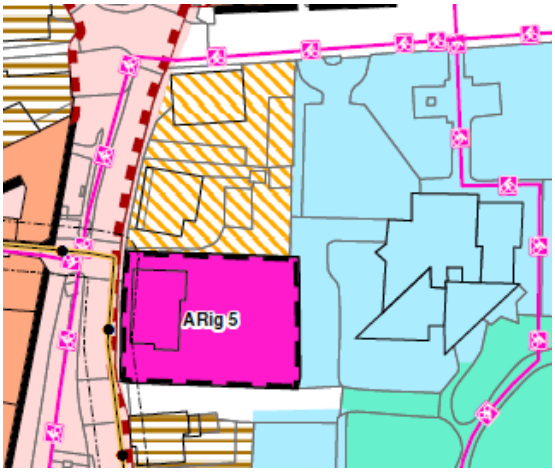
5 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – PIAZZA MONTELLO ANGOLO VIA TOSCANINI

L'ambito è posto all'angolo tra Piazza Montello e via Toscanini, nella porzione centrale del TUC, su una superficie di circa **1.371 mq**, in cui è presente un edificio residenziale a due piani.

L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (**AR15**) dal PGT vigente.

L'ambito è edificato per circa il 20%, con aree pertinenziali prevalentemente sistemate a verde.

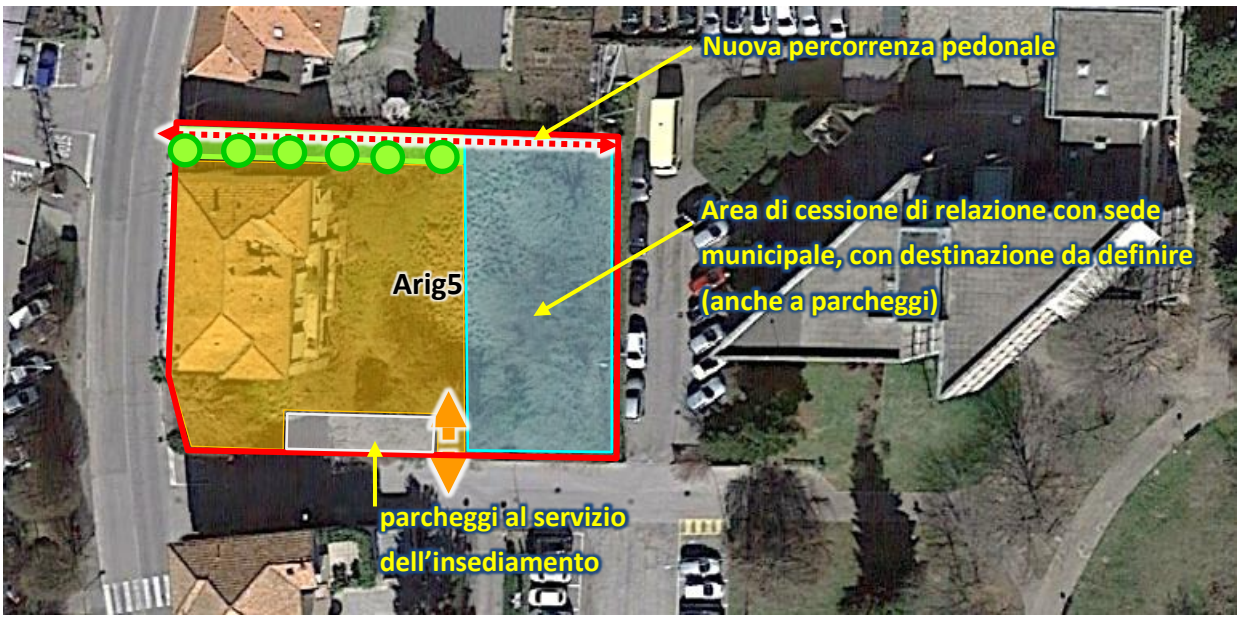
Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – *Google Earth* ®



Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

La Variante generale riconferma, tal quali, gli obiettivi e le previsioni del PGT vigente, in termini di cessioni di aree pubbliche e dotazioni, utili ad integrare le attività della limitrofa sede municipale e a migliorare i gradi di permeabilità ciclopedonale.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

L'attuazione può avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato, che nell'ottica di flessibilità attuativa utile a perseguire la rigenerazione consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni (indifferenza funzionale), fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbero subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- Medie Superfici di Vendita;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune.

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà comunque con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi, con facoltà di monetizzazione nel caso le aree indicate dallo schema progettuale dovessero risultare insufficienti.

In sede rilascio del PdC Convenzionato si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie dell'ambito di rigenerazione	**1.371 mq**
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	• Obbligo di reperimento di parcheggi pubblici secondo quanto previsto in via generale dal PdS; • Realizzazione di percorso pedonale lungo il lato nord, secondo le indicazioni dello schema grafico della scheda; • cessione dell'area a destinazione pubblica per l'ampliamento delle funzioni della sede comunale, secondo le indicazioni dello schema grafico della scheda, complessivamente pari a 600 mq. Restano salve, se superiori, le quantità di aree per servizi pubblici previste in via generale dal PdS, restando possibile la facoltà di monetizzazione parziale da parte dell'AC
IT riferito alla superficie dell'ambito	0,40 mq/mq

SCOP riferita alla superficie dell'ambito	40%
Altezza massima del fronte fuori terra degli edifici	2 piani – 9,00 m UTC
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- Classe di fattibilità geologica Ia – Fattibilità senza limitazioni
- Rischio sismico Z4a

Gli interventi necessitano quindi di indagine geologico tecnica ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni.

Non sono presenti altre limitazioni o vincoli. L'attuazione dovrà comunque rispettare anche gli altri eventuali elementi dettati dalla normativa dello Studio della Componente geologica e sismica allegato al PGT.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione**, oltre alle misure generali indicate nel paragrafo 0 – Ambito e campo d'applicazione – sono da attuarsi le seguenti specifiche misure:

- piantumazione delle aree a parcheggio, **anche private**, con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà disporre l'identica piantumazione nelle aree interne pertinenziali o indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione.