



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE NORMATIVI AMBITI DI
RECUPERO E COMPLETAMENTO
parte seconda

VARIANTE GENERALE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2018
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2018

il tecnico	il sindaco	il segretario	resp. area Tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi	Sig. Tiziano Citterio	Dott.sa Tiziana Puricelli	Geom. Carmen I. Longhi

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

COMUNE DI MASLIANICO (CO)
NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E DI COMPLETAMENTO– parte seconda -

ART. 31 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO

Le schede normative degli ambiti di recupero e completamento costituiscono parte integrante dell'impianto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Non vi sono schede normative che afferiscono al Documento di Piano.

ART. 32 - I CRITERI DI PEREQUAZIONE DI COMPARTO (L.R. 12/2005 E S.M.I.) - CONTRIBUTO STRAORDINARIO (D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.)

Il progetto urbanistico del vigente Piano del Governo del Territorio ha avuto come riferimento una realtà socioeconomica significativamente diversa rispetto a quella contemporanea, la quale vede una importante crisi generale, in particolare del settore edilizio.

La variante generale si è posta l'obiettivo strategico di rivedere i criteri di perequazione di comparto (L.R. 12/2005 e s.m.i.) e di Contributo Straordinario (D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.) per gli ambiti di completamento e rimodulare la compensazione di comparto, per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In relazione alla realtà territoriale del Comune di Maslianico ed alle considerazioni effettuate sono state definite le monetizzazioni di seguito indicate. Queste ultime verranno applicate sia nelle schede normative degli ambiti di completamento, che per i cambi di destinazione d'uso previsti dalle norme tecniche di attuazione.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione. Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE COMMERCIALE – TURISTICO RICETTIVO

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali, ad esclusione degli esercizi di vicinato e funzione turistico- ricettivo prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 50,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le compensazioni ambientali saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

SCHEDE PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO

**PIANO DELLE REGOLE
P.R.U. – EX OFFICINE CARCANO
VIA XX SETTEMBRE**

La scheda normativa del piano attuativo non è stata oggetto della presente variante

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un importante contesto con destinazione industriale ubicato tra via Roma, il torrente Breggia, posto a confine con il comune di Cernobbio ed il centro sportivo comunale. L'edificazione esistente è prettamente industriale, per la maggior parte dismessa e caratterizzata in buona parte da una tipologia qualificabile come "archeologia industriale".

Progetto P.G.T. :

Il P.G.T. prevede la conservazione di tale destinazione e la possibilità per le attività insediate di proseguire lo svolgimento dell'attività. In caso di trasformazione sostanziale dell'assetto dell'area si deve preliminarmente redigere un piano di recupero urbanistico.

In considerazione dell'importanza storica- architettonica - simbolica che riveste il comparto industriale e le eventuali trasformazioni dell'area posta in posizione strategica anche in funzione delle esigenze pubbliche esplicitate nella scheda normativa si valuta che l'intervento , in considerazione della sua complessità debba essere valutato in modo approfondito nella sua fase urbanistica attuativa. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- | | |
|--|------------------|
| • <u>Superficie fondiaria:</u> | 34.200,00 mq. |
| • <u>Rapporto di copertura</u> | 60% della s.l.p. |
| • <u>Superficie da destinare a viabilità in progetto :</u> | 1.070,00 mq. |
| • <u>Altezza</u> | esistente |
| • <u>Aree ed attrezzature di uso pubblico e generale da cedere al comune :</u> | |
| ○ area a parcheggio lungo via Roma | 2.300,00 mq. |
| ○ area di ampliamento del centro sportivo | 4.000,00 mq. |
| • <u>Quantificazione della dotazione di spazi di uso pubblico e generale:</u> | |
| La verifica di dotazione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale aventi come riferimento le volumetrie residenziali devono verificare una dotazione pari a 40 mq/ab. Le predette superfici sono al netto di eventuali cessioni previste nelle schede di piano e comunque, qualora l'Amministrazione Comunale, in sede attuativa, lo reputi necessario, potranno essere monetizzate. | |
| • <u>Superfici e volumi assegnati :</u> | |
| ○ edifici fronte strada con destinazione uffici slp | 4.630,00 mq. |
| ○ edifici industriali archeologia industriale slp | 6.290,00 mq. |
| ○ edifici industriali slp | 12.300,00 mq. |

Norma transitoria

Sino al permanere delle attività esistenti si confermano le destinazioni funzionali esistenti per i singoli edifici. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente. In caso di frazionamenti o di insediamenti di oltre una unità aggiuntiva deve essere necessariamente redatto Piano di Recupero.

Piano di Recupero urbanistico

In presenza di un progetto complesso che preveda un riassetto urbanistico dell'intero comparto la modalità operativa prevista è il piano di recupero urbanistico in cui si deve prevedere quanto a seguito indicato:

- formazione di nuova strada di collegamento tra via Roma in corrispondenza della nuova rotatoria sino al torrente Breggia, al fine di consentire in futuro la possibilità di un collegamento con la viabilità di interesse sovralocale presente in comune di Como (via Asiago), attraverso la realizzazione di un ponte sul corso d'acqua. La viabilità di progetto troverà attuazione a seguito di accordo di programma con il comune di Como
- conservazione degli edifici qualificabili come archeologia industriale ed identificati nelle tavole di piano.
- mantenimento di una porzione libera da edificazione con destinazione ad area di interesse pubblico e generale, in corrispondenza del lato ovest a confine con il centro sportivo di interesse sovracc comunale
- cessione degli spazi a parcheggio lungo via Roma come contrassegnati nell'apposita tavola grafica.
- creazione lungo il fiume Breggia di un corridoio di passaggio con dimensioni adatte al transito pedonale e ciclopeditonale, con relative pertinenze.
- cessione degli spazi per attrezzature di uso pubblico e generali posti a nord di via Roma ed identificati nella cartografia di piano.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con esclusione dell'edificio contrassegnato nella scheda di piano ubicato all'interno del comparto che presenta le caratteristiche di archeologia industriale. Eventuali superfettazioni dovranno essere eliminate.

Deve essere allegato quale elaborato integrante del P.R.U. uno studio storico particolareggiato con evidenziate le epoche costruttive dell'edificazione esistente e la caratterizzazione architettonica degli immobili qualificati o individuabili come "Archeologia Industriale"

- **Prescrizioni Paesaggistiche** : La progettazione architettonica e l'allocazione dei volumi nell'ambito del comparto deve prestare una particolare attenzione al contesto circostante in cui lo stesso è inserito al fine di avere una integrazione coerente rispetto all'ambiente ed al costruito circostante. Nell'ambito della progettazione edilizia-urbanistica dell'intero comparto deve essere previsto anche un progetto del verde e delle piantumazioni con essenze autoctone.

L'ambito di intervento è classificato in classe di sensibilità paesistica 5 , in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.C.R. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi , pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico.

- **Destinazioni ammesse :**

- **funzione principale:**attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato di servizio, produttivo, terziario, commerciale in coerenza con i disposti dell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C. - Provincia di Como, artigianale, esercizi commerciali di vicinato. Sino al permanere delle attività esistenti si confermano le destinazioni funzionali esistenti per i singoli edifici. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente. In caso di frazionamenti o di insediamenti di oltre una unità aggiuntiva deve essere necessariamente redatto Piano di Recupero.
- **funzioni complementari:**attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione. E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda, il cui numero e dimensione verrà definita nell'ambito del PRU.
- **funzioni non ammesse:** Insediamenti residenziali, attività turistico – ricettive e di ristoro, discoteche e simili.

- **Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**

Il piano dei Servizi prevede la monetizzazione delle aree per attrezzature di uso pubblico e generale in misura eccedente rispetto alle cessioni previste nei punti precedenti e rispetto alle dotazioni dovute per legge rispetto alle nuove funzioni insediate secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale. Le somme introitate verranno utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche come indicato nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. Gli interventi perequativi non esonerano dal pagamento degli oneri concessori che debbono essere versati e dalla localizzazione degli spazi privati che deve essere garantita in relazione alle funzioni insediate. Gli spazi privati funzionali e necessari alle attività insediate potranno essere individuati anche in aree esterne al comparto secondo quanto previsto in seno al piano di recupero ed alla convenzione urbanistica.

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

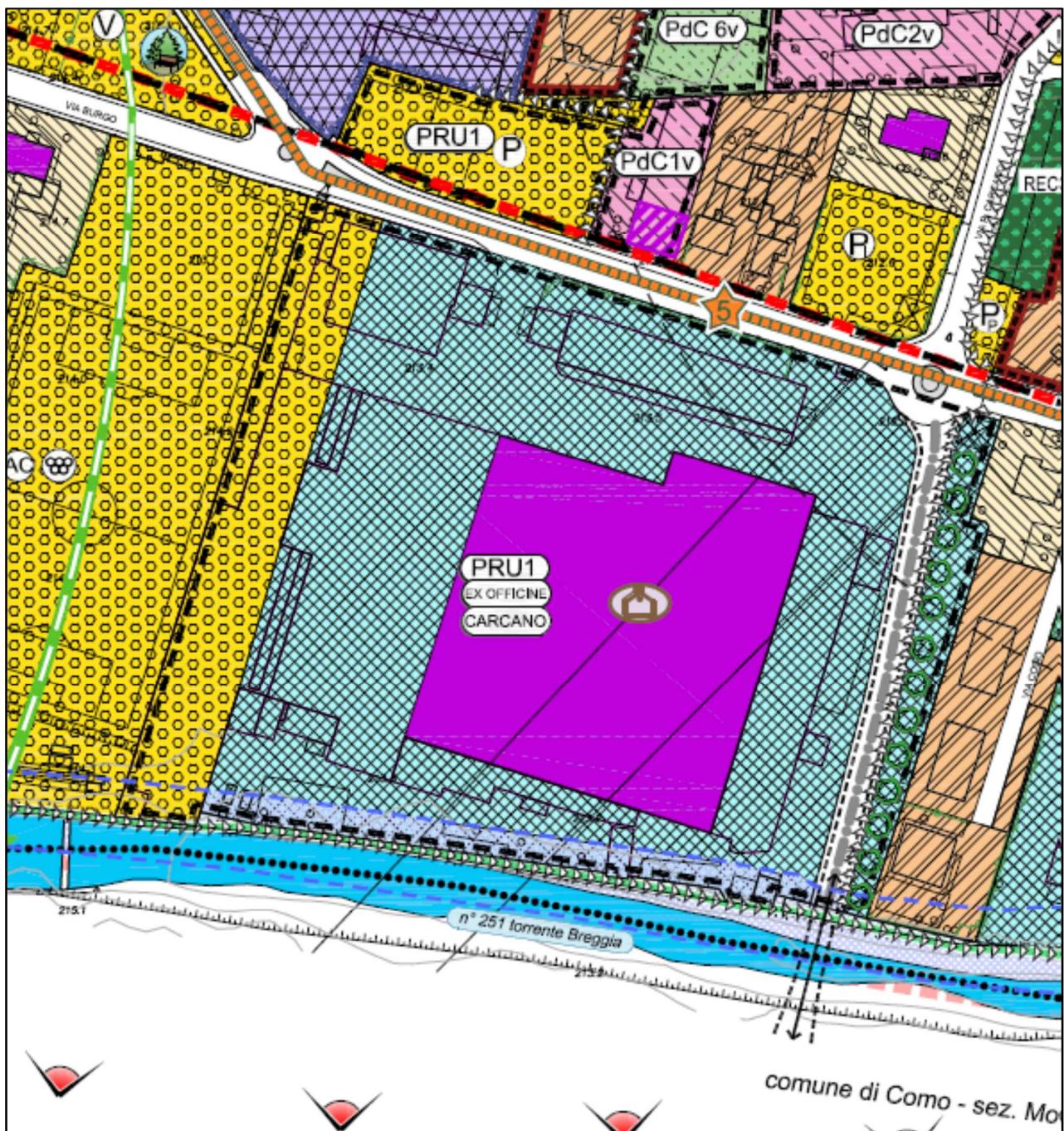
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto è interno al centro abitato, e al centro edificato; la porzione del terreno più ad est è interessato dal passaggio della Linea elettrica AT (mezzaria elettrodotto-132Kw) - Fascia di rispetto secondo DM 29.05.2008 e relativi allegati (G.U. n°156/20008) e D.P.C.M. 08.07.2003 (G.U. n° 200 del 29.08.2003):Fascia di rispetto di 3 pt - definita dall' art. 4 - dpcm 8 luglio 2003 e Fascia di rispetto di 10 pt - definita dall' art. 3 - dpcm 8 luglio 2003; la porzione del comparto a sud è all'interno della fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001) un angolo verso su via Roma è in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- **Classe di fattibilità geologica:** il comparto ricade per la maggior parte della sua estensione in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d), mentre la restante parte ricade in classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni (Sottoclasse 4d).
- **Studio Acustico:** maggior parte dell'area ricade in classe V - Aree prevalentemente industriali; la restante parte, ubicata nei pressi della strada, ricade in classe IV – Aree di intensa attività umana
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:-** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo dovrà essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica - VAS

**PIANO DELLE REGOLE
P.R.U. – EX OFFICINE CARCANO
VIA XX SETTEMBRE**



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PIANO DELLE REGOLE
P.L.1v – VIA MAZZINI
(ex P.L.1 VIA SOVERNICO / VIA MAZZINI / VIA XX SETTEMBRE)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

Il comparto in oggetto interessa una zona, già sottoposta a piano di lottizzazione nell'ambito del P.R.G. vigente, la quale non ha avuto attuazione. L'ambito in oggetto è interessato da ambiti prativi terrazzati con presenza di alberature isolate.

Progetto P.G.T. :

Il P.G.T. conferma la previsione di piano di lottizzazione concentrando l'edificazione ad ovest del comparto, in un ambito più prossimo ad edificazione già esistente, lasciando l'ambito ad est come zona verde di appoggio della rete ecologica provinciale. Le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale vengono ubicate in prossimità della chiesa ed a nord di via XX Settembre con lo scopo di mantenere un cannonechiale verde a valorizzazione dell'edificio religioso e la realizzazione di aree a parcheggio, quale integrazione di quelle già esistenti nella piazza antistante il comune lungo via XX Settembre. La cessione delle aree in un luogo diverso è reso possibile poiché trattasi della medesima proprietà. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Variante al progetto P.G.T. :

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata definita una diversa localizzazione dell'edificazione nell'ambito del compendio ed un miglioramento del progetto delle opere pubbliche di comparto.

La variante di P.G.T. conferma la previsione di piano di lottizzazione concentrando l'edificazione nella porzione est dell'ambito territoriale e preservando quali aree pertinenziali verdi gli ambiti posti ad est del medesimo.

La localizzazione della nuova edificazione dovrà preservare il cono di visuale verso la Chiesa Parrocchiale

A scomposto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere realizzato l'allargamento stradale lungo via Mazzini lungo l'intero ambito, ad esclusione della porzione posta in corrispondenza della curva a sud dello stesso. Nella porzione nord – est del compendio, lungo via Mazzini, dovrà essere realizzato l'allargamento stradale e la cessione e realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico. Nelle suddette aree, lungo via Mazzini, deve essere verificata una dotazione di numero due posti auto ogni nuova unità abitativa. Il Piano dei Servizi mantiene la previsione di cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale, nei contesti ubicati in prossimità della Chiesa, a nord di via XX Settembre, finalizzati alla realizzazione di aree a parcheggio ed arredo verde, quale integrazione di quelle già esistenti nella piazza antistante il municipio lungo via XX Settembre.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

• <u>Superficie fondiaria :</u>	5.940,00 mq.
• <u>Superficie da destinare ad allargamenti stradali :</u>	100,00 mq.
• <u>Superficie da destinare a parcheggio – via Mazzini – nord- est :</u>	475,00 mq
• <u>Superficie in cessione - aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale nord via XX Settembre :</u>	1.750,00 mq
• <u>Volumi assegnati :</u>	1.450,00 mc.
• <u>Piani Fuori Terra :</u> La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.	2 piani oltre sottotetto abitabile
• <u>Altezza :</u>	8,50 m.
• <u>Rapporto di copertura:</u>	40%
• <u>Area drenante:</u>	30%

- **Destinazioni ammesse:**
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- **Destinazioni non ammesse:** esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- **Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**
Il piano dei servizi prevede la cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale ubicate a sud- est della Chiesa e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prosecuzione di quelli già esistenti con fronte sulla piazza pubblica ubicati a nord di via XX Settembre, per una superficie pari a 1.750,00 mq.
Si prevede la cessione delle aree poste a nord – est di via Mazzini e realizzazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico in numero di due posti auto pubblici ogni nuova unità abitativa
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
- **Prescrizioni Paesaggistiche :** La progettazione architettonica e l'allocazione dei volumi nell'ambito del comparto deve prestare una particolare attenzione al contesto circostante, in cui lo stesso è inserito, al fine di avere una integrazione coerente rispetto all'ambiente ed al costruito circostante. Il progetto urbanistico ed architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, il quale comprenda anche le aree pertinenziali poste ad est del comparto e, in generale, preservi il cono di visuale verso la Chiesa Parrocchiale e dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Prescrizioni viabilistiche :**
Nell'ambito della progettazione urbanistica del comparto si deve prevedere l'allargamento della viabilità esistente lungo via Mazzini, con esclusione della porzione posta in corrispondenza della curva a sud e nella porzione nord – est , in corrispondenza della previsione di nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico.
- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**
I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovranno realizzare gli allargamenti stradali lungo via Mazzini e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico posti a nord – est del comparto, lungo via Mazzini.
Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.Igs n° 50/2016 e s.m.i. .
Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
- **Oneri concessori**
I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.
- **Modalità di intervento:** Piano di lottizzazione

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: il comparto è interamente all'interno del centro abitato ma esterno al centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- Classe di fattibilità geologica: la porzione del comparto a nord ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3c); la porzione del comparto a sud, invece, ricade per la maggior parte in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3b e sottoclasse 3f);
- Studio Acustico: la porzione del comparto, ubicata lungo via Mazzini e via Soverico, ricade in classe II – Aree prevalentemente residenziali; mentre la porzione di comparto, ubicata lungo via XX settembre, ricade in classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITA' VAS

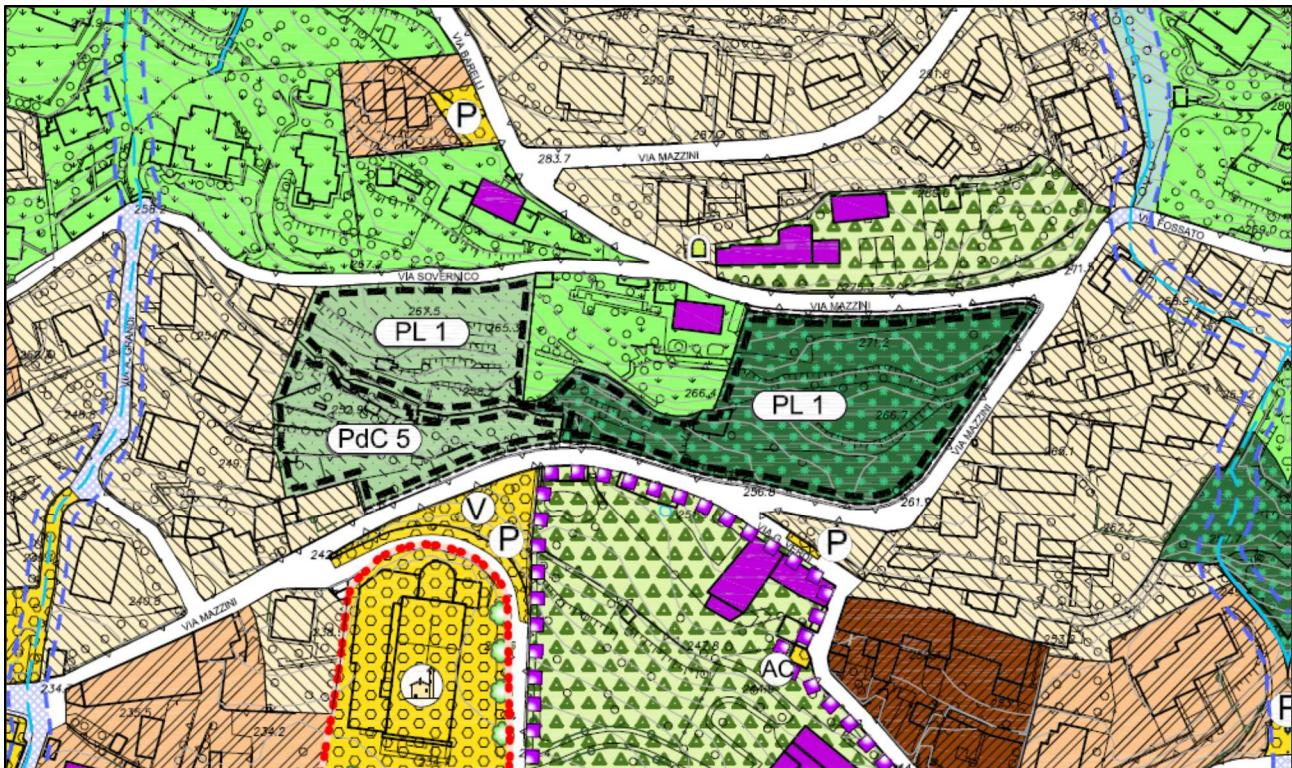
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE

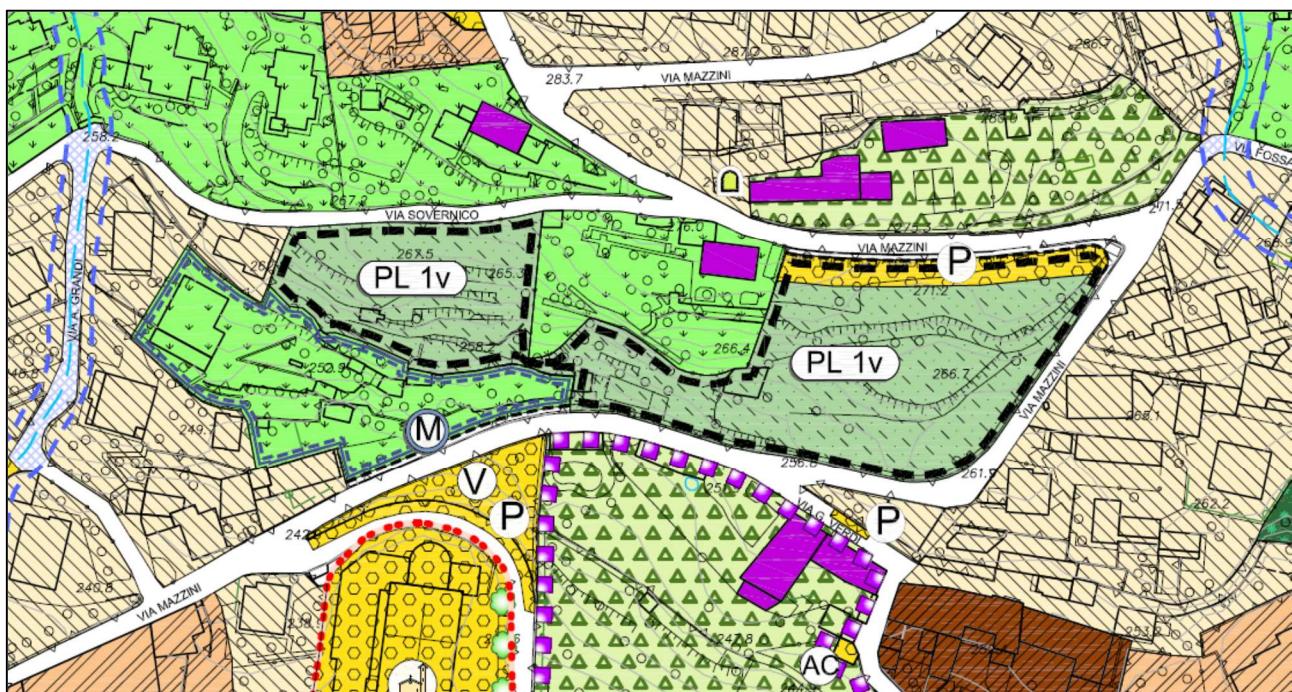
P.L.1v – VIA MAZZINI

(ex P.L.1 VIA SOVERNICO / VIA MAZZINI / VIA XX SETTEMBRE)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE

P.L.2 – CASA ALBERGO / CASA DI RIPOSO

VIA XX SETTEMBRE

La scheda normativa del piano attuativo non è stata oggetto della presente variante

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto di proprietà comunale interessato dalla presenza di spazi a parcheggio pubblico e i ruderi dell'ex Villa Zeloni ed ambiti in parte interessati dalla presenza di essenze arboree alberate ad elevata densità. Il comparto è ubicato in una posizione centrale posto in prossimità di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale oltre che di significativi ambiti di appoggio della rete ecologica provinciale denominati stepping- stones.

Progetto P.G.T. :

Il progetto di piano prevede la ridefinizione urbanistica di un ambito di proprietà comunale, attraverso l'attribuzione della destinazione di casa albergo - casa di riposo , conferendo all'area una valenza sovralocale. Il P.G.T. prevede la realizzazione degli interventi edificatori nella porzione a sud del comparto , ove le aree sono maggiormente idonee alla nuova edificazione , attualmente interessate dagli spazi a parcheggio che verranno realizzati interrati. Rivestirà una particolare importanza il progetto di riqualificazione dell'area in parte boscata per cui si rendono necessari interventi di riqualificazione idrogeologica ed agronomica. Nell'ambito della convenzione, che sarà comunque oggetto di accordo di interesse sovraccamunale con i comuni di bacino interessati, tra l'operatore privato ed i soggetti interessati , verranno previste delle agevolazioni nell'utilizzo della struttura per gli abitanti di Maslianico. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie fondiaria : 9.412,00 mq.
- Volumi assegnati : 12.000,00 mc.
- Piani Fuori Terra - Altezza : verranno definite in sede di redazione del P.L. in funzione delle esigenze tecnico funzionali e di un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto ambientale circostante
- Modalità d'intervento - prescrizioni urbanistiche :

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato attraverso la redazione di un preventivo piano di lottizzazione con convenzione tra l'operatore privato , l'Amministrazione Comunale e i soggetti territorialmente interessati. Dato atto che il comune di Maslianico non rientra tra i comuni individuati nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Provinciale tra i comuni " Polo Attrattore", preliminarmente all'attuazione dell'intervento previsto dal piano deve essere promosso ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.T.C.P. un accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia di Como e che coinvolga i comuni contermini di bacino territorialmente interessati.

La realizzazione dei volumi previsti dovrà essere concentrata nella porzione sud del comparto. La restante porzione di aree comprese nell'ambito del P.L. sono classificate in zona STS - Stepping- Stones e afferiscono alle norme tecniche di attuazione del P.T.C.P. relative alla rispettiva zona di rete ecologica provinciale

- Destinazioni ammesse : casa di riposo – casa albergo, struttura protetta per anziani, strutture strettamente connesse allo svolgimento dell'attività, foresteria per dipendenti
- Prescrizioni Paesaggistiche : La progettazione architettonica e l'allocazione dei volumi nell'ambito del comparto deve prestare una particolare attenzione al contesto circostante in cui lo stesso è inserito al fine di avere una integrazione coerente rispetto all'ambiente ed al costruito circostante. L'ambito di intervento è classificato in classe di sensibilità paesistica 5 , in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.C.R. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi , pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico.

- Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:

Il piano dei Servizi prevede la localizzazione e realizzazione degli spazi a parcheggio pubblico e delle aree per attrezzature di uso pubblico e generale necessarie rispetto alla funzione di interesse sovralocale insediata.

Gli interventi perequativi non esonerano dal pagamento degli oneri concessori che debbono essere versati e dalla localizzazione degli spazi privati che deve essere garantita sempre in relazione alle funzioni insediate.

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: una porzione considerevole del comparto è all'interno del perimetro del centro abitato, ma esterno al centro edificato; una porzione centrale del comparto è interessata dal vincolo PAI Fs (Area di frana stabilizzata); l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3c – sottoclasse 3g)
- Studio Acustico: la porzione del comparto, ubicata più a nord, ricade in classe II – Aree prevalentemente residenziali; mentre la porzione di comparto, collocata più a sud, ricade in classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: maggior parte dell'area ricade nella fascia degli Elementi di Secondo Livello della R.E.R - classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

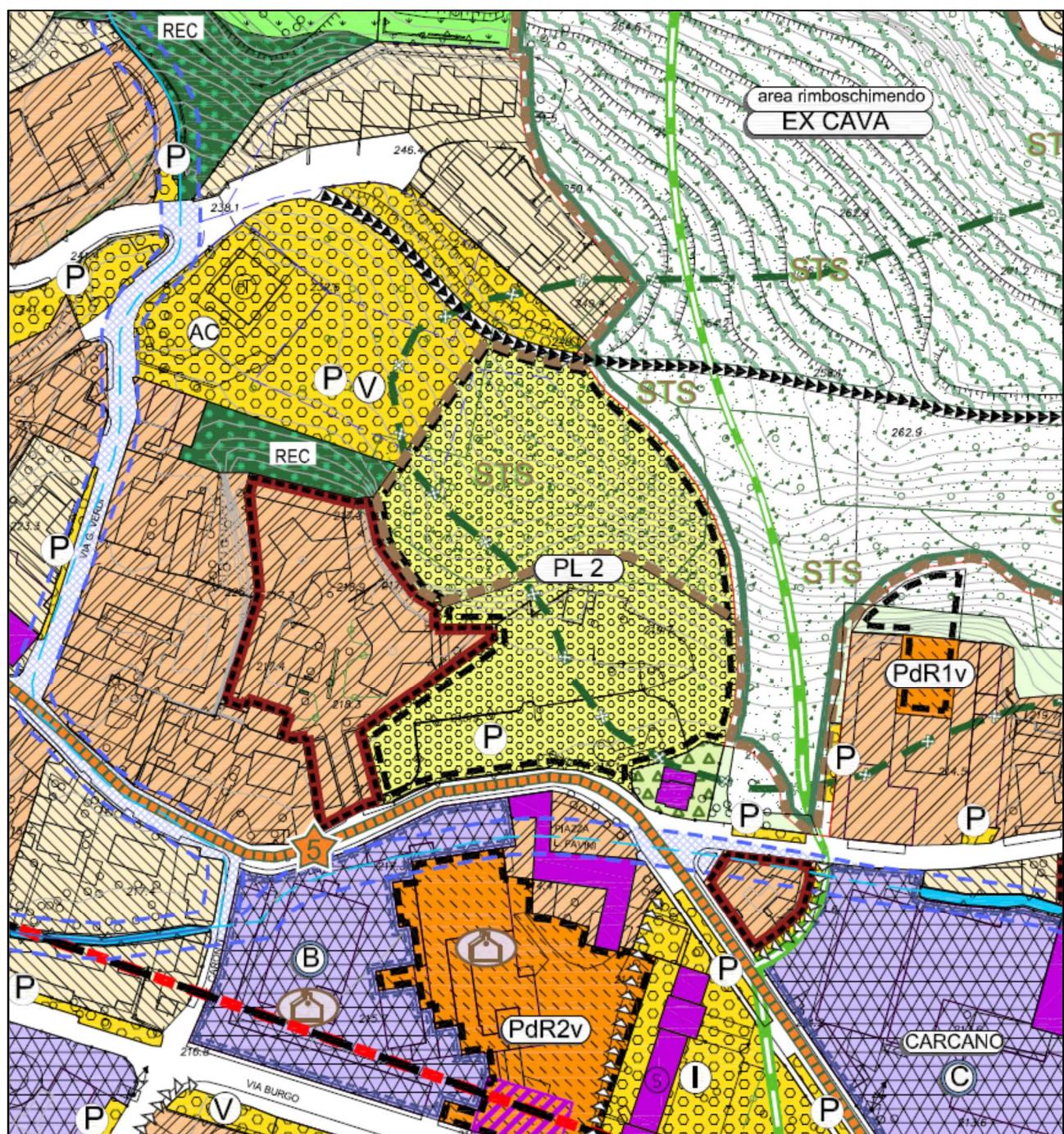
PROVINCIA DI COMO- PARERE DI COMPATIBILITA'

La Provincia di Como si riserva di valutare l'eventuale partecipazione all'accordo di pianificazione, una volta presentato il piano/progetto e vagliati l'effettivo interesse sovra comunale del medesimo intervento, nonché l'idoneità della localizzazione, l'ottimo livello di accessibilità e gli adeguati collegamenti del trasporto pubblico, ai sensi dell'art. 8 delle norme del PTCP.

PIANO DELLE REGOLE

P.L.2 – CASA ALBERGO / CASA DI RIPOSO

VIA XX SETTEMBRE



**PIANO DELLE REGOLE
P.L.3v (ex PdC3 – EX P.L. PORTA)
VARIANTE URBANISTICA**

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto ubicato a nord- est del territorio comunale e del tessuto consolidato per il quale il P.R.G. prevede l'attuazione di un piano di lottizzazione che coinvolge due lotti di diverse proprietà, l'uno libero da edificazione, il secondo giardino di pertinenza di un'abitazione esistente. L'area è posta a nord del tessuto urbano consolidato e costituisce area di espansione del costruito esistente. Lo stato dei luoghi è pratico.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi secondo le volontà rese manifeste dai singoli proprietari, al fine dell'attuazione degli interventi. Si prevede l'edificazione sul lotto libero attraverso la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla garanzia di un accesso carraio ed alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione. Per la restante porzione del comparto viene riconosciuto lo stato di fatto dei luoghi, pertinenza dell'abitazione esistente.

Variante al progetto P.G.T. :

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata concertata una diversa definizione dell'edificazione nell'ambito del comparto ed un miglioramento nella determinazione della realizzazione delle opere pubbliche di comparto.

In particolare si è rilevata la criticità di dare attuazione al comparto in modo disgiunto rispetto al compendio posto ad est, in considerazione della impossibilità di creare un idoneo acceso carraio ai luoghi.

La soluzione urbanistica maggiormente coerente con lo stato dei luoghi è quella di prevedere un unico piano di lottizzazione, coinvolgendo nuovamente la proprietà posta ad est del compendio.

Quanto sopra consente la fattibilità degli interventi edificatori attraverso la formazione di un nuovo acceso carraio idoneo sia per la nuova edificazione che per la proprietà pubblica "Cava dei Pini".

La variante urbanistica comporta, ai sensi della L.R. 16/2017 l'applicazione del criterio del bilancio ecologico, meglio rappresentato nel capitolo della scheda normativa ad esso dedicato.

L'ambito di completamento viene sottoposto ai nuovi criteri di contributo straordinario aggiuntivo e perequazione introdotti dalla variante e dall'applicazione dei nuovi parametri per le aree da destinare ad attrezzature di uso pubblico e generale, in misura pari a 26,5 mq./ab.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- | | |
|--|--------------|
| • <u>Superficie fondiaria - territoriale :</u> | 2.010,00 mq. |
| • <u>Volumi assegnati :</u> | 1.357,60 mc. |

• Prescrizioni paesaggistiche – urbanistico vincolistiche:

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, la volumetria dovrà essere concentrata nella porzione sud dell'area, il più possibile vicino all'edificato esistente, mantenendo una fascia a filtro tra gli interventi e la rete ecologica posta a monte caratterizzata dalla presenza di carpino nero e nocciolo, nonché le aree boscate così come rappresentate dal Piano di Indirizzo Forestale.

Si precisa che le aree boscate, così come riportate degli elaborati di piano, riproducendo la consistenza definita nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista specializzato in materia.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- Altezza : 8,50 m.
- Piani Fuori Terra : 2 piani oltre sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Aree di uso pubblico o generale :

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterni alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità pubblica per l'accesso al comparto pubblico "Cava dei Pini".

La viabilità di accesso al compendio potrà avvenire dalla viabilità esistente che si innesta su via per Piazza Santo Stefano, poi attraverso le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico e generale.

La nuova viabilità di progetto verrà meglio definita in sede di redazione del progetto dell'opera pubblica e dovrà preservare gli ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale.

- **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria e/o attraverso anche l'utilizzo del Contributo straordinario aggiuntivo, dovranno realizzare la nuova viabilità di accesso alla "Cava dei Pini" comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché la barriera verde posta a nord del comparto.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

- **Modalità di intervento:** Piano di lottizzazione

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

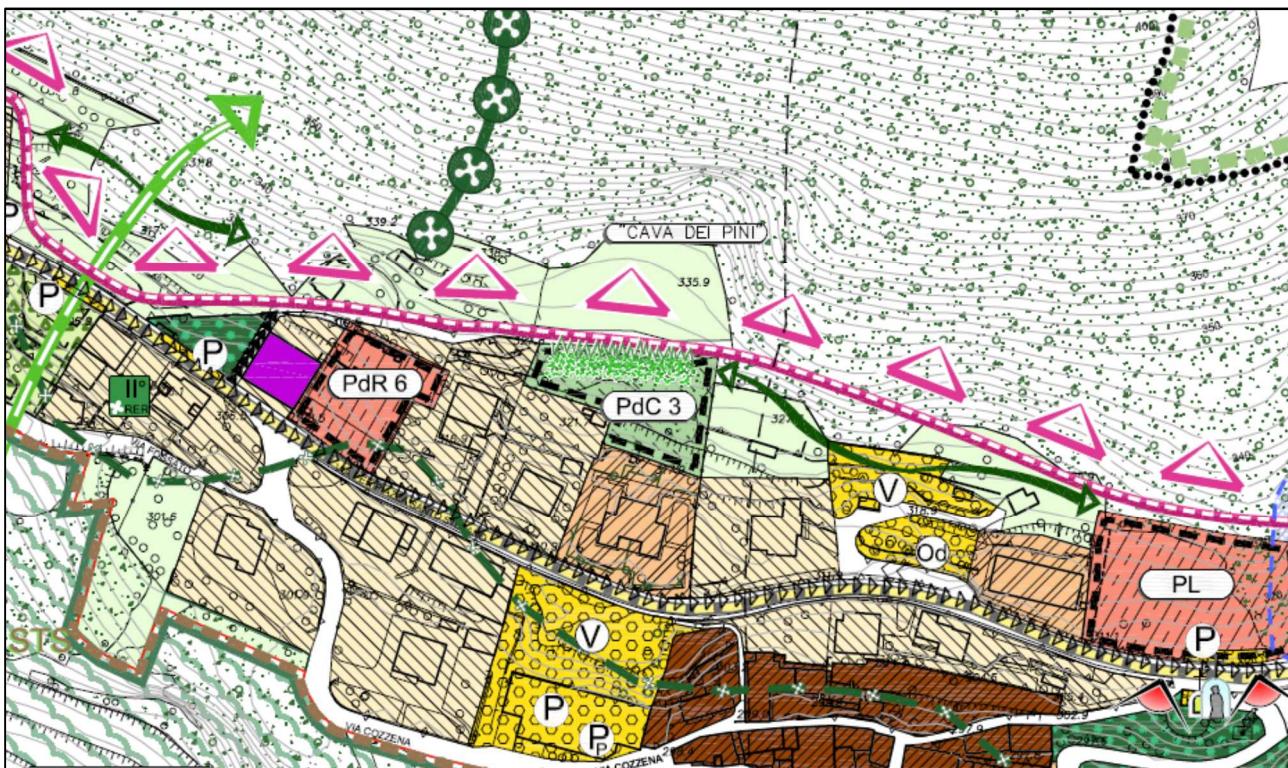
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto è all'interno del perimetro del centro abitato, ma esterno dal perimetro del centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera superficie ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3f)
- Studio Acustico: classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: l'intera estensione del comparto ricade nella fascia degli Elementi di Secondo Livello della R.E.R

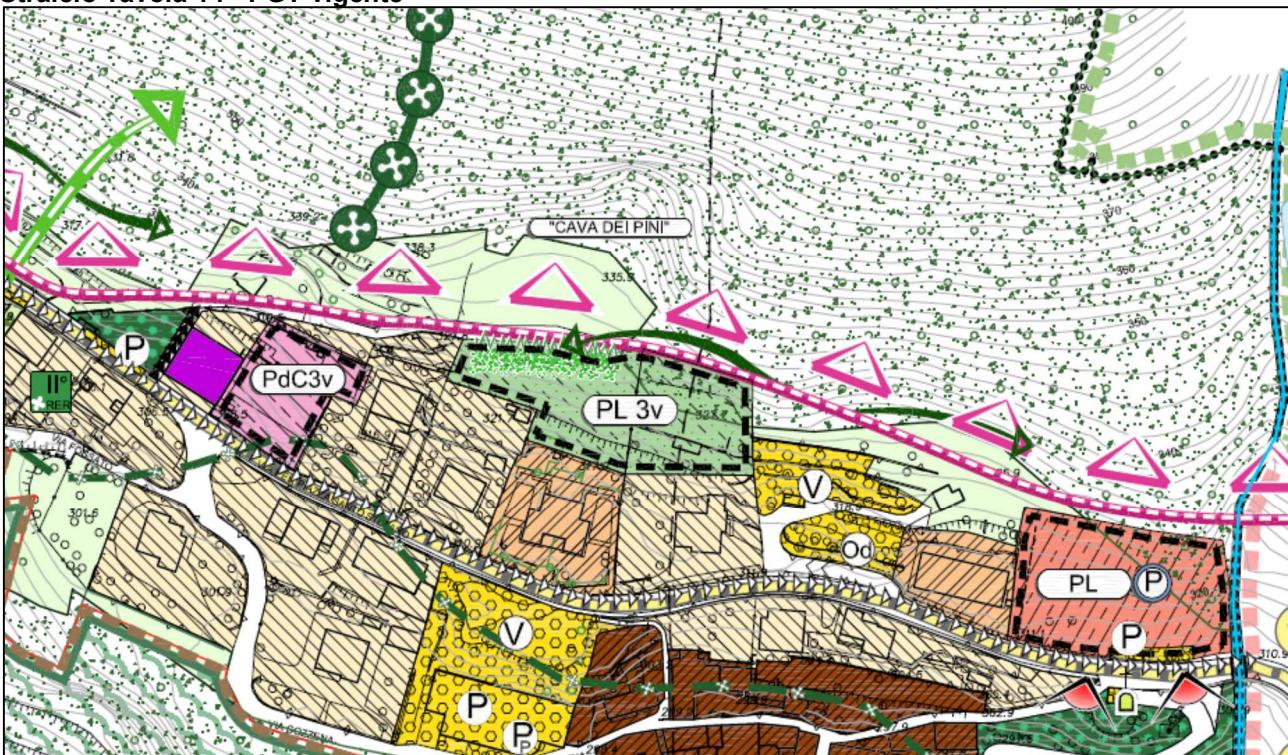
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
P.L.3v (ex PdC3 – EX P.L. PORTA)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

PIANO DELLE REGOLE

PdC 1v– VIA ROMA (ex P.R. 5 - PASQUALOTTO) VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un'area edificata un tempo destinata a mensa della zona industriale oggi dismessa. Attualmente l'edificio con fronte strada ha insediata un'attività di ristorazione. L'area è densamente edificata ed è caratterizzata dalla presenza di una edificazione fronte strada con caratteristiche tipologiche ed architettoniche, riconducibili all'architettura di una soglia storica passata, diversamente l'edificazione retrostante, realizzata successivamente, non mostra caratteristiche di rilevo.

Progetto P.G.T. :

Il P.G.T. prevede il recupero del fabbricato esistente attribuendo al comparto destinazioni funzionali compatibili con quelle già insediate. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Variante al progetto P.G.T. :

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata definita una diversa possibilità di intervento rispetto all'edificazione esistente nell'ambito del comparto. In particolare, mantenendo l'edificazione esistente, si prevede la possibilità di incremento del volume, attraverso la possibilità di recupero del sottotetto del corpo di fabbrica retrostante.

L'ambito viene sottoposto ai nuovi criteri di contributo straordinario aggiuntivo e perequazione introdotti dalla variante e dall'applicazione dei nuovi parametri per le aree da destinare ad attrezzature di uso pubblico e generale, in misura pari a 26,5 mq./ab.

Norma transitoria:

E' ammesso il mantenimento delle attività insediate con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' altresì ammesso il subentro di attività con uguale categoria rispetto a quella esistente e la possibilità di subentri di altre società senza che la stessa costituisca una nuova attività.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie fondiaria: 1.100,00 mq.
- Volume oggetto di ristrutturazione edilizia : esistente
- Volume in progetto oggetto di ristrutturazione edilizia :
recupero del sottotetto del corpo di fabbrica retrostante
- Altezza: esistente
- Piani fuori terra: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : ristorazione, bar, residenza e relativi accessori.
funzioni complementari:uffici, studi professionali, studi medici, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

• **Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterni alla recinzione.

Il Piano dei Servizi prevede la cessione di una superficie sulla porzione ovest del lotto, da utilizzarsi per la realizzazione di un passaggio pedonale di collegamento tra via Roma e via XX Settembre.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Prescrizioni paesaggistiche - vincolistiche:**

Il fabbricato posto lungo via Roma , identificato in cartografia con apposito simbolo grafico deve essere preservato da un punto di vista compositivo- architettonico poiché riveste un aspetto simbolico, percepibile da viabilità pubblica.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o attraverso anche l'utilizzo del Contributo straordinario aggiuntivo, dovranno realizzare il percorso pedonale di collegamento tra via Roma e via XXV Settembre.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

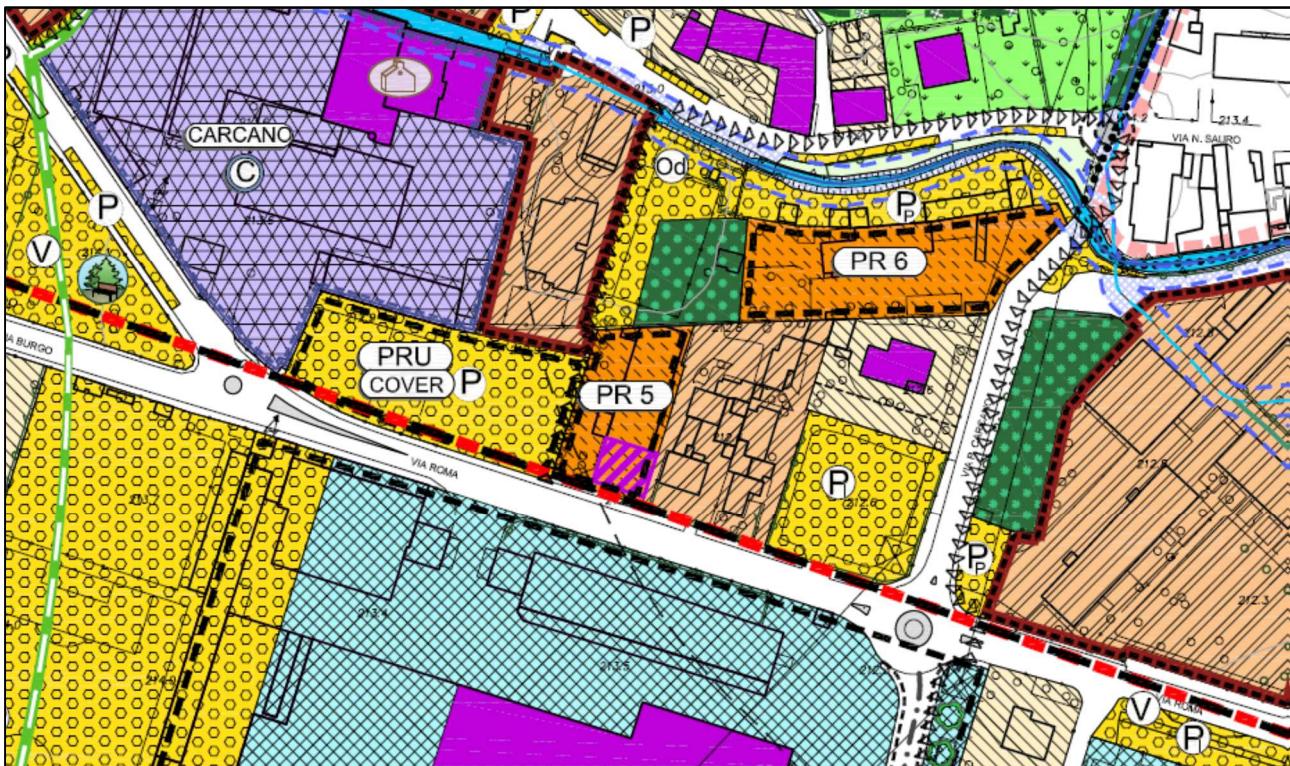
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intera superficie del comparto rientra nel perimetro sia del centro edificato che del centro abitato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001), quasi totalmente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d);
- Studio Acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

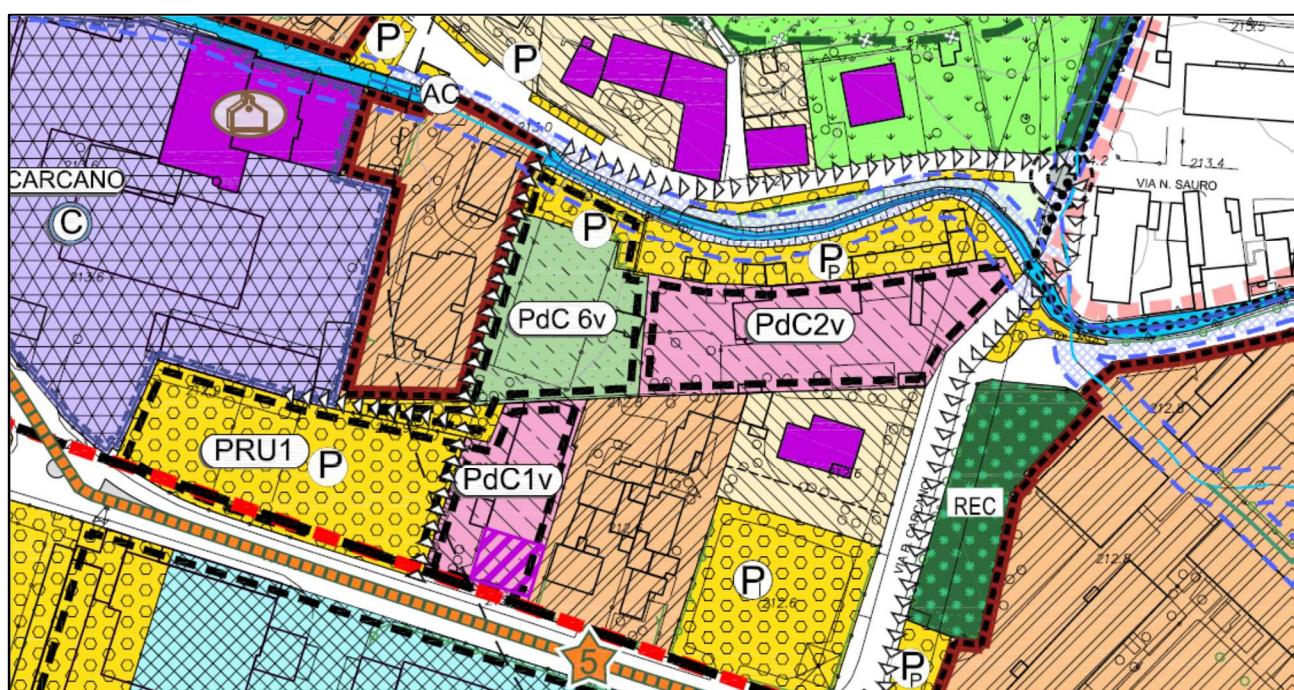
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
PdC 1v – VIA ROMA (ex P.R. 5 - PASQUALOTTO)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

**PIANO DELLE REGOLE
PdC 2v– VIA P. CARCANO (ex P.R. 6- GIROTTI)
VARIANTE URBANISTICA**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'area interessa un comparto oggi dismesso ove era presente un'attività artigianale di carrozzeria, oggi dismessa, già sottoposto a piano di recupero dal P.R.G. vigente.
L'ambito, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato, determina uno stato di disordine e di scarso decoro ponendosi in contrasto con l'intorno residenziale circostante.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 2.000,00 mq.
- Volume assegnato (in conformità quanto già ammesso dal P.R.G. vigente) : 1.400,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Piani fuori terra: 2 oltre al piano sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 20%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali

• **Modalità di intervento**

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con una loro distribuzione nell'ambito del comparto

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

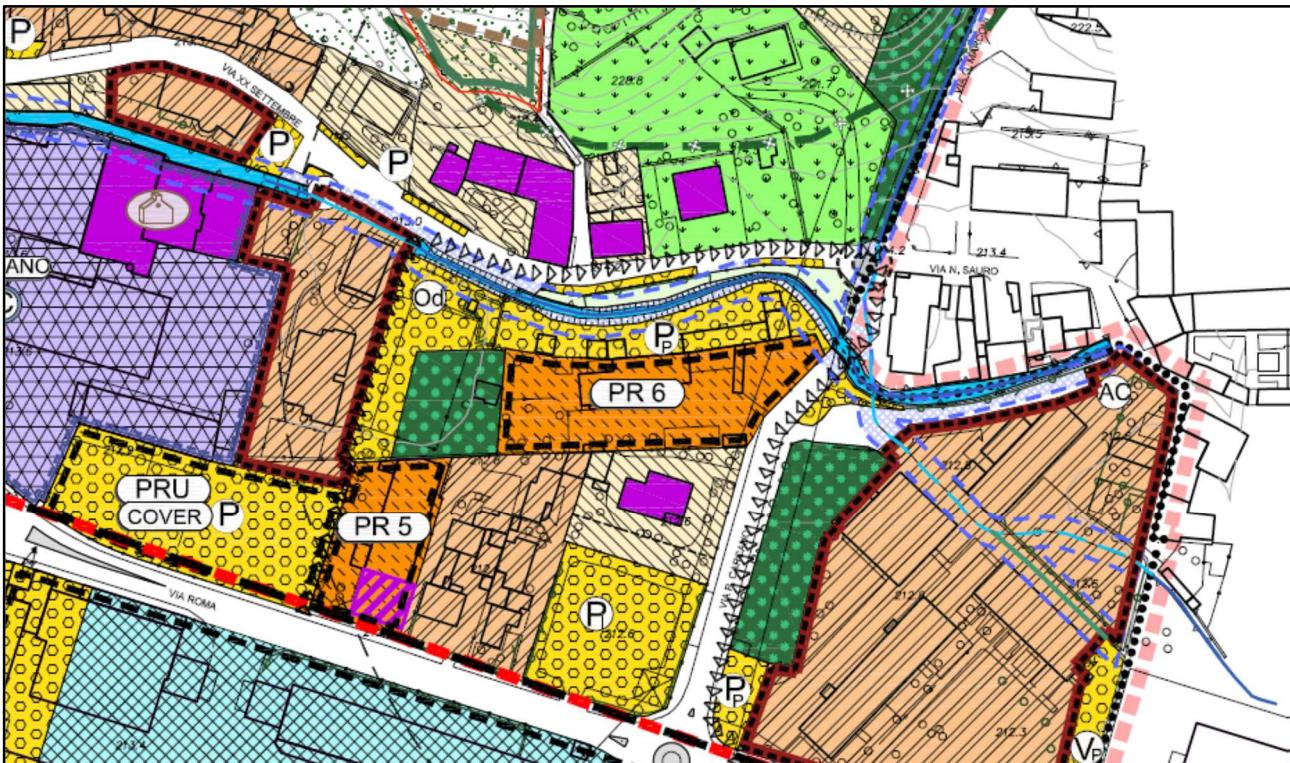
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto è interno al centro abitato, ma esterno al centro edificato; la porzione del terreno più ad est è interessato dal passaggio della Linea elettrica AT (mezzaria elettrodotto-132Kw) - Fascia di rispetto secondo DM 29.05.2008 e relativi allegati (G.U. n°156/20008) e D.P.C.M. 08.07.2003 (G.U. n° 200 del 29.08.2003); Fascia di rispetto di 3 pt - definita dall' art. 4 - dpcm 8 luglio 2003 e Fascia di rispetto di 10 pt - definita dall' art. 3 - dpcm 8 luglio 2003; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001), totalmente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- **Classe di fattibilità geologica:** l'intera area ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d);
- **Studio Acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

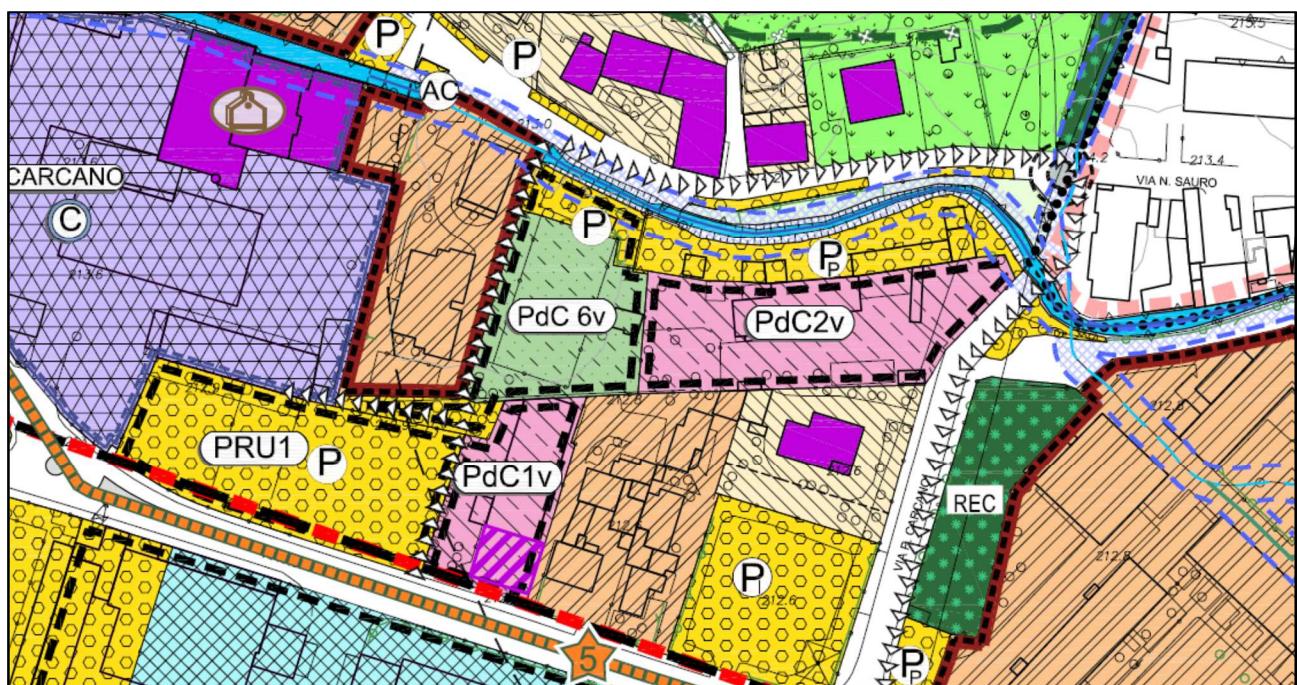
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
PdC 2v– VIA P. CARCANO (ex P.R. 6- GIROTTI)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 3v– VIA PER PIAZZA SANTO STEFANO
(ex P.d.R. 6 in attuazione)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'area interessa un comparto oggi dismesso ove era presente un'attività con bocciofila, per il quale il vigente strumento urbanistico prevedeva la realizzazione degli interventi edificatori attraverso un piano di recupero in fase di attuazione. La pianificazione attuativa è oggi decaduta.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente sottopone il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- **Superficie territoriale e fondiaria:** 893,00md.
- **Volume assegnato**
(secondo quanto già ammesso dal P.d.R. 6 in attuazione): 1.046,00 mc
- **Modalità di Intervento:**
Le autorimesse dovranno essere realizzate interrate in corrispondenza del muro esistente al di sopra del quale si prevede la realizzazione di un piano cantina con h. 2,40. Al di sopra del piano cantina si potranno sviluppare 4 piani fuori terra di cui l'ultimo sottotetto abitabile. La modifica rispetto alla distribuzione dei piani non costituisce variante, purchè nell'ambito del mantenimento dell'altezza massima consentita (inea di gronda dell'edificio confinante)
- **Vincolo di altezza:** La realizzazione della nuova edificazione in sostituzione dell'edificazione esistente non dovrà superare l'altezza dell'edificio adiacente.
- **Destinazioni ammesse:**
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- **Destinazioni non ammesse:** esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- **Prescrizioni viabilistiche**
La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata alla realizzazione dell'allargamento della viabilità comunale, in corrispondenza del lotto.
- **Prescrizioni Paesaggistiche**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto è interno al centro abitato, ma esterno al centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- **Classe di fattibilità geologica:** l'intera area ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3b – Sottoclasse 3f). Per quanto riguarda la Pericolosità Sismica Locale, l'intera area ricade in zona Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.
- **Studio Acustico:** Classe II – Aree prevalentemente residenziali
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale:** Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

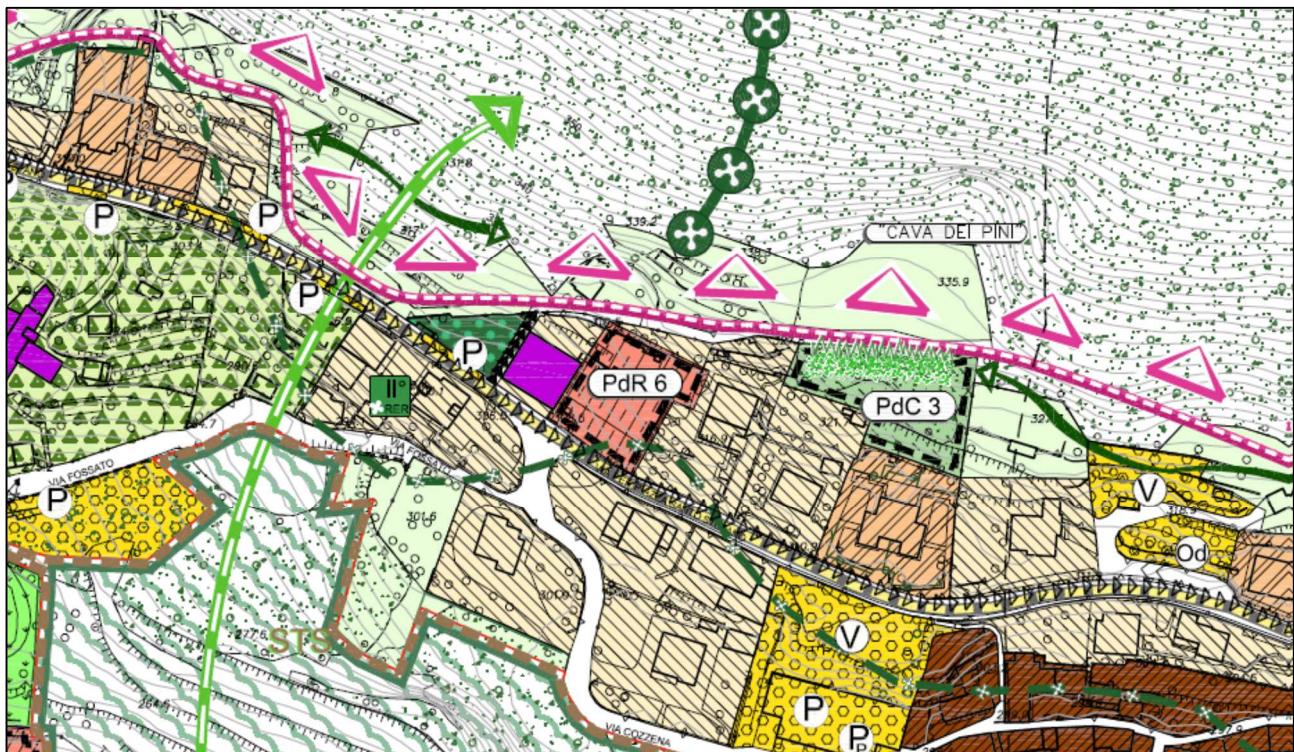
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

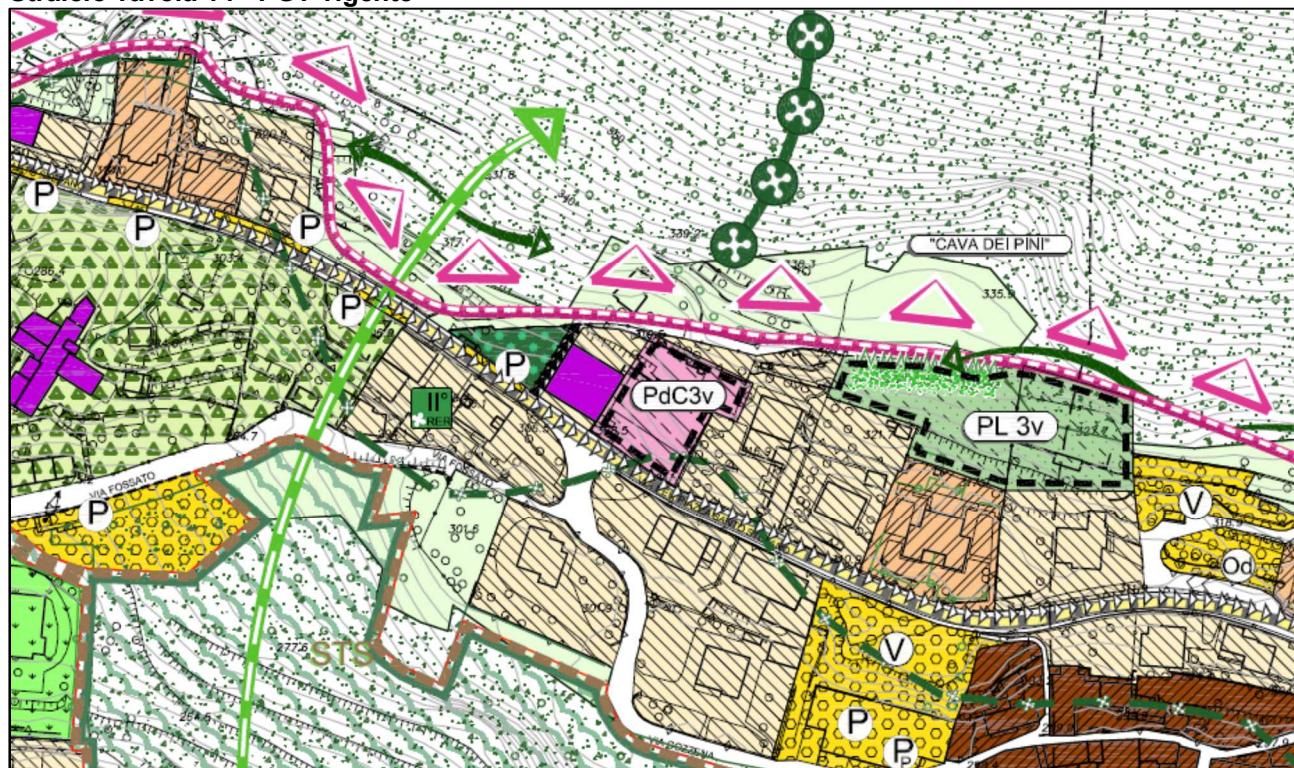
PIANO DELLE REGOLE

PdC 3v– VIA PER PIAZZA SANTO STEFANO (ex P.d.R. 6 in attuazione)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 4av– VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 a)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto ubicato a sud di via XXV, per il quale nella pianificazione urbanistica pre vigente , rispetto al P.G.T., è stato predisposto un progetto di recupero volto alla realizzazione di un porticato di uso pubblico lungo la viabilità comunale posta a nord e la realizzazione di alcuni spazi a parcheggio. Il comparto è caratterizzato dalla presenza di edificazione di impianto storico esistente, in parte con presenza di elementi architettonici di valore, in parte priva di importanza poiché oggetto di trasformazioni in epoche successive.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi secondo le volontà rese manifeste dai singoli proprietari, al fine dell'attuazione degli interventi. Si prevede l'edificazione sui lotti attraverso la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale, anche coperto lungo Via XX Settembre. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione ed in particolare per il comparto a i parametri edificatori, con esclusione del volume, che viene preservato quello del vigente P.G.T., e l'accesso al compendio.

Quanto sopra al fine di superare le criticità per l'attuazione degli interventi rilevati nella fase di monitoraggio.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 690,00 mq.
- Volume assegnato (secondo quanto già ammesso dal P.G.T. vigente) :
volume esistente aumento del 20% a fronte di perizia di stima asseverata
- Altezza: 11 metri
- Piani fuori terra: 3 oltre al piano sottotetto abitabile a falde con h. media ponderale 2,70 non realizzato in deroga rispetto ai disposti di cui alla L.R. 12/2015 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 70%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali
- Prescrizioni viabilistiche
L'accesso al compendio dovrà avvenire dalla porzione sud del comparto attraverso la proprietà comunale. Lungo il fronte di via XX Settembre dovrà essere mantenuto un calibro di viabilità pari a 6 metri oltre a 1,20 di marciapiede. In corrispondenza dell'edificazione oggetto dei presenti interventi il passaggio potrà anche essere porticato.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Area di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le prescrizioni viabilistiche e la realizzazione degli interventi saranno oggetto di apposita convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

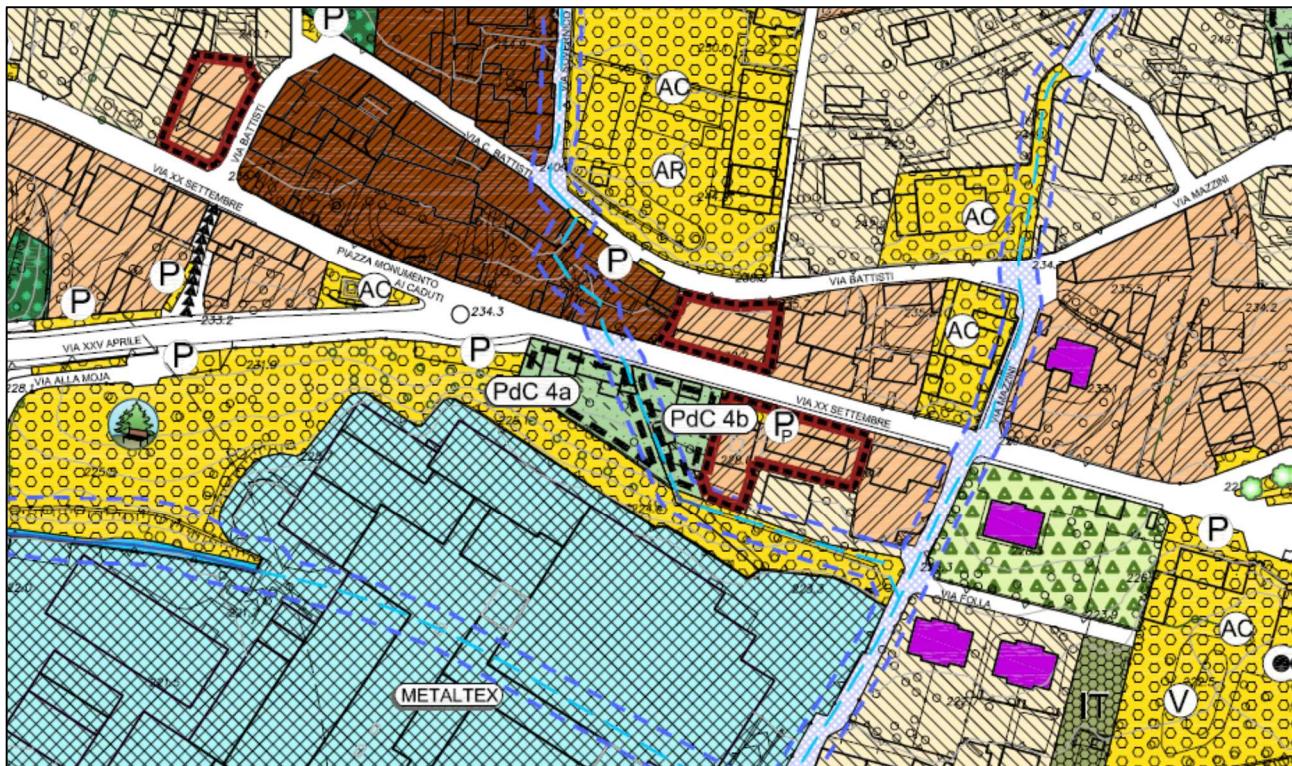
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto rientra sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato; l'intero comparto è sottoposto al vincolo PAI Cn (Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta); la porzione più ad est è interessata dalla fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra all'interno del perimetro del centro edificato
- **Classe di fattibilità geologica:** la maggior parte dell'area è in classe 3 - Fattibilita' con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b), la porzione più ad est è in Classe 4- Fattibilita' con gravi limitazioni (sottoclasse 4d)
- **Studio Acustico:** classe IV - Aree di intensa attività umana
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** URB – aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

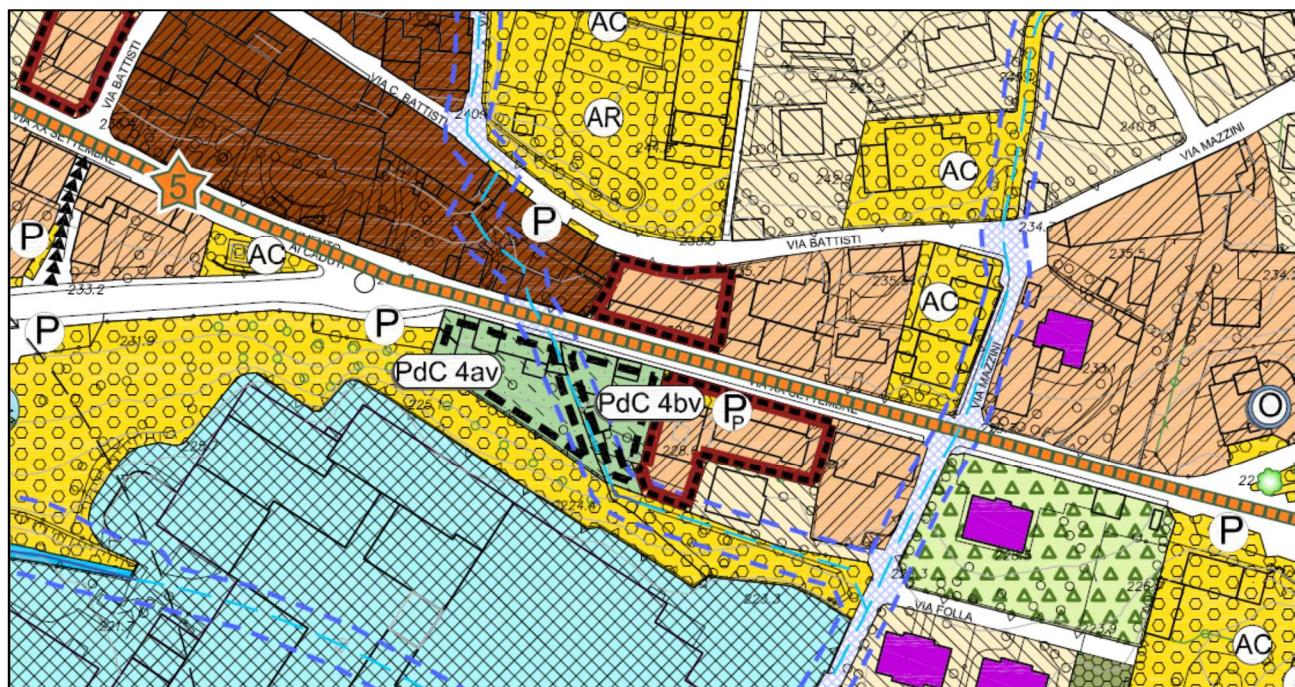
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
P.d.C. 4av – VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 a)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 4bv– VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 b)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto ubicato a sud di via XXV, per il quale nella pianificazione urbanistica pre vigente , rispetto al P.G.T., è stato predisposto un progetto di recupero volto alla realizzazione di un porticato di uso pubblico lungo la viabilità comunale posta a nord e la realizzazione di alcuni spazi a parcheggio. Il comparto è caratterizzato dalla presenza di edificazione di impianto storico esistente, in parte con presenza di elementi architettonici di valore, in parte priva di importanza poiché oggetto di trasformazioni in epoche successive.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi secondo le volontà rese manifeste dai singoli proprietari, al fine dell'attuazione degli interventi. Si prevede l'edificazione sui lotti attraverso la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale, anche coperto lungo Via XX Settembre. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione ed in particolare per il comparto a i parametri edificatori, con esclusione del volume, che viene preservato quello del vigente P.G.T., e l'accesso al compendio.

Quanto sopra al fine di superare le criticità per l'attuazione degli interventi rilevati nella fase di monitoraggio.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 475,00 mq.
- Volume assegnato (secondo quanto già ammesso dal P.G.T. vigente) :
volume esistente aumento del 20% a fronte di perizia di stima asseverata
- Altezza: 11 metri
- Piani fuori terra: 3 oltre al piano sottotetto abitabile a falde con h. media ponderale 2,70
non realizzato in deroga rispetto ai disposti di cui alla L.R. 12/2015 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 70%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali
- Prescrizioni viabilistiche
Lungo il fronte di via XX Settembre dovrà essere mantenuto un calibro di viabilità pari a 6 metri oltre a 1,20 di marciapiede. In corrispondenza dell'edificazione oggetto dei presenti interventi il passaggio potrà anche essere porticato.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le prescrizioni viabilistiche e la realizzazione degli interventi saranno oggetto di apposita convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

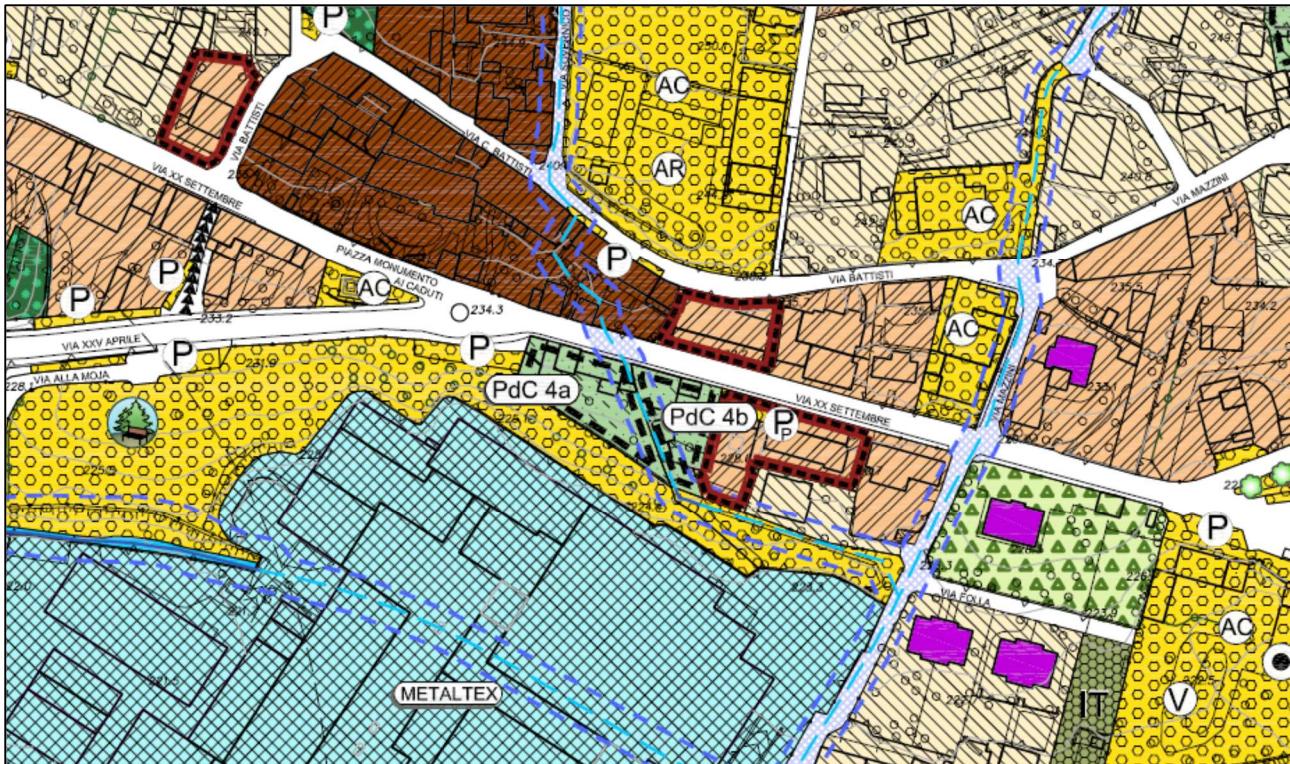
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto rientra sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato; l'intero comparto è sottoposto al vincolo PAI Cn (Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta); la porzione più ad est è interessata dalla fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra all'interno del perimetro del centro edificato
- **Classe di fattibilità geologica:** la maggior parte dell'area è in classe 3 - Fattibilita' con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b), la porzione più ad est è in Classe 4- Fattibilita' con gravi limitazioni (sottoclasse 4d)
- **Studio Acustico:** classe IV - Aree di intensa attività umana
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** URB – aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
PdC 4bv – VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 b)
VARIANTE URBANISTICA



PIANO DELLE REGOLE
PdC 5av– VIA PRIVATA CARTERETTA
(ex P.d.C. 1 VIA PRIVATA CARTERETTA)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto libero da edificazione, nel P.R.G. vigente già classificato in piano di lottizzazione, unitamente alla porzione est dell'attuale area di completamento, pertinenza delle abitazioni esistenti. Lo stato dei luoghi ha una morfologia scoscesa prativa e la presenza di due gruppi di essenze arboree posti ai margini della proprietà.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi che, così come indicati nel P.R.G. non trovano un riscontro concreto in considerazione dell'eccessivo regime vincolistico. Si prevede pertanto l'edificazione del lotto libero con la monetizzazione delle aree standard precedentemente localizzate nell'area di pertinenza degli edifici esistenti ad est, con conseguente eliminazione della stessa non sussistendo alcun interesse pubblico nell'acquisizione della medesima nel patrimonio comunale.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione. Si prevede altresì il reinserimento dell'ambito ubicato ad est del comparto come permesso di costruire convenzionato e vengono ripartite le volumetrie conferite al lotto secondo la suddivisione millesimale già prevista nel piano di lottizzazione.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie fondiaria - territoriale: 976,00 mq.
- Volumi assegnati : 450,00 mc.
- Altezza : 8,50 m.
- Piani Fuori Terra : 2 piani oltre sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

Prescrizioni Paesaggistiche

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

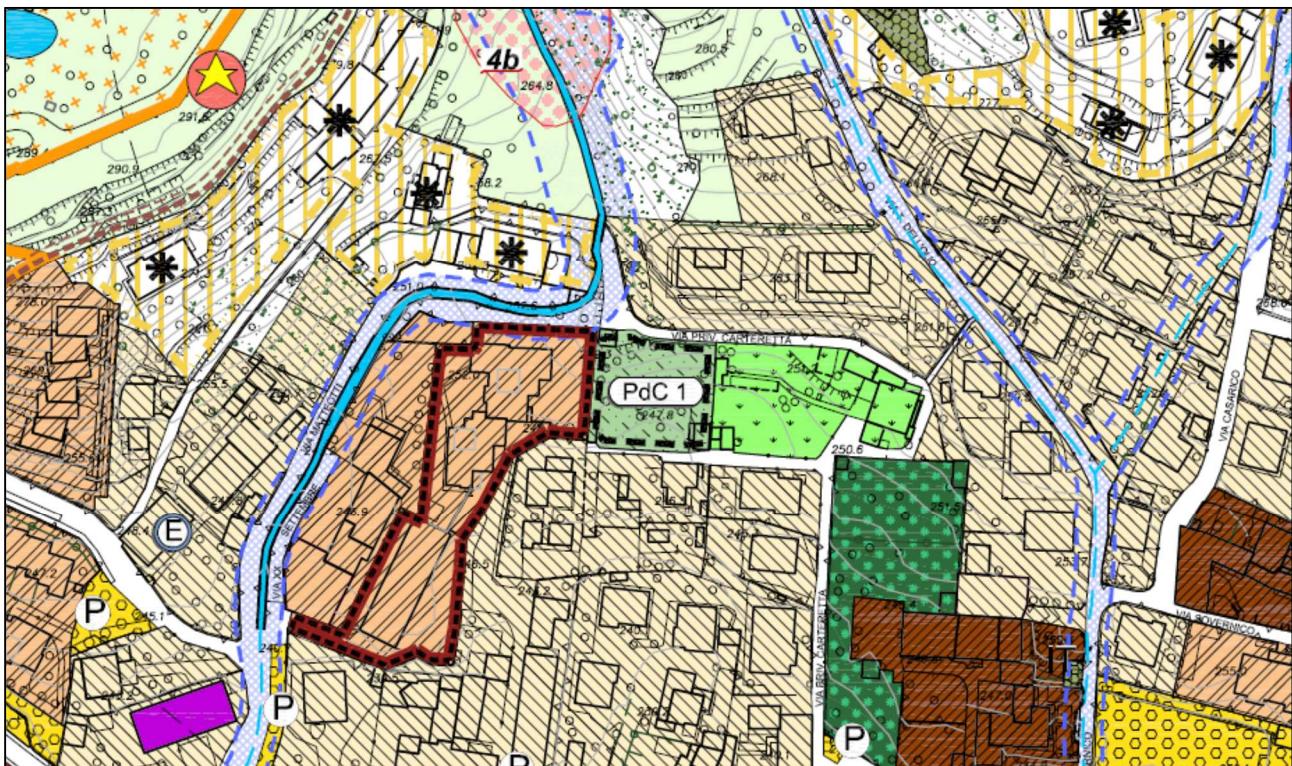
- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto ricade sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato;
- **Classe di fattibilità geologica:** la maggior parte della superficie del comparto ricade classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3c – sottoclasse 3f), mentre la restante parte ricade in classe II – Fattibilità con modeste limitazioni (Sottoclasse 2a)
- **Studio Acustico:** classe II - Aree prevalentemente residenziali
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

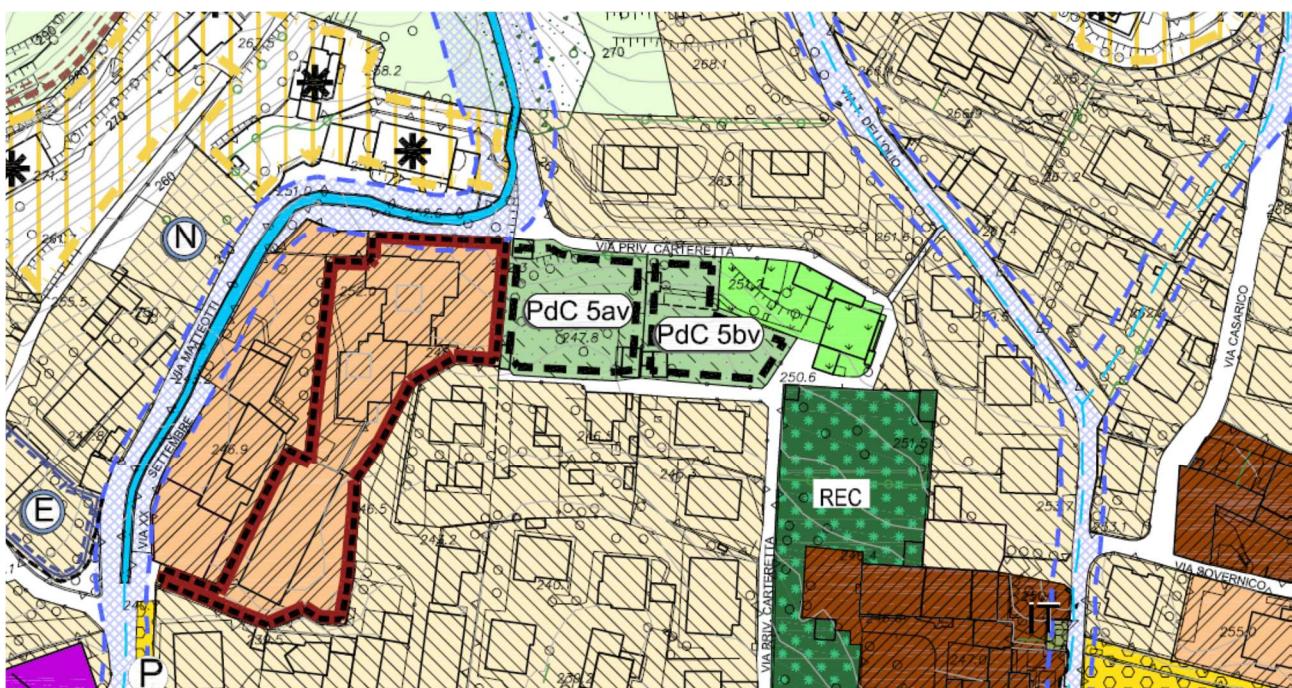
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE

PdC 5av – VIA PRIVATA CARTERETTA (ex P.d.C. 1 VIA PRIVATA CARTERETTA)



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 5bv– VIA VIA PRIVATA CARTERETTA
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto libero da edificazione, nel P.R.G. vigente già classificato in piano di lottizzazione, unitamente alla porzione est dell'attuale area di completamento, pertinenza delle abitazioni esistenti. Lo stato dei luoghi ha una morfologia scoscesa prativa e la presenza di due gruppi di essenze arboree posti ai margini della proprietà.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi che, così come indicati nel P.R.G. non trovano un riscontro concreto in considerazione dell'eccessivo regime vincolistico. Si prevede pertanto l'edificazione del lotto libero con la monetizzazione delle aree standard precedentemente localizzate nell'area di pertinenza degli edifici esistenti ad est, con conseguente eliminazione della stessa non sussistendo alcun interesse pubblico nell'acquisizione della medesima nel patrimonio comunale.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione. Si prevede altresì il reinserimento dell'ambito ubicato ad est del comparto come permesso di costruire convenzionato e vengono ripartite le volumetrie conferite al lotto secondo la suddivisione millesimale già prevista nel piano di lottizzazione.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie fondiaria - territoriale : 730,00 mq.
- Volumi assegnati : 337,00 mc.
- Piani Fuori Terra : 2 piani oltre sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Altezza : 8,50 m.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Prescrizioni Paesaggistiche
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto ricade sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato;
- **Classe di fattibilità geologica:** l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3c – sottoclasse 3f).
- **Studio Acustico:** classe II - Aree prevalentemente residenziali
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale:** aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

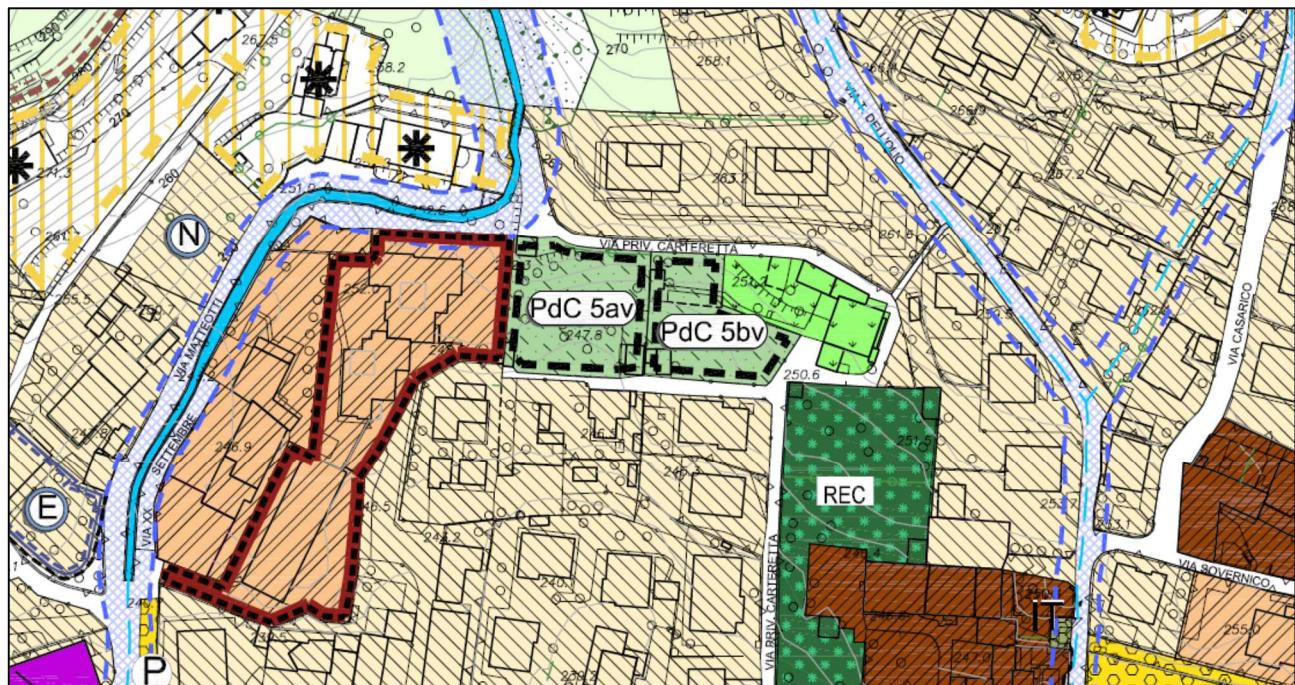
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
PdC 5bv– VIA VIA PRIVATA CARTERETTA
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Foto Aerea con individuazione dell'ambito oggetto di variante



Stralcio Tavola 14 - PGT variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 6v– VIA XX SETTEMBRE
VARIANTE URBANISTICA

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica prevede in un ambito territoriale posto a sud di via XX Settembre, ove attualmente si rileva la presenza di un tennis dismesso, la realizzazione, attraverso preliminare permesso di costruire convenzionato, dell'edificazione conferita dalla vigente strumentazione urbanistica al Pdc 2 a sud della frazione di Cozzena. Quest'ultima area viene riconsegnata alla zona agricola ed alla rete ecologica comunale e classificata come area a verde di protezione del centro storico.

La scelta operata, possibile poiché le aree appartengono alla medesima proprietà, deriva dalla difficile attuazione degli interventi nell'ambito denominato Pdc 2 a causa delle criticità rilevate per un accesso carraio ai contesti e per la morfologia dei luoghi.

La variante urbanistica sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato ed introduce i nuovi criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Si prevede la realizzazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione a parcheggi lungo via XX Settembre e la cessione e realizzazione del percorso ciclopedinale di collegamento tra via Roma e via XX Settembre per la porzione corrispondente al lotto di proprietà.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.665,00 mq.
- Superficie da destinare a standard parcheggio pubblico lungo via XX Settembre 300,00 mq
- Superficie fondiaria : 1.365,00 mq.
- Volumi assegnati : 1.100,00 mc.
- Altezza massima: La nuova edificazione si potrà sviluppare in altezza fino al raggiungimento dell'altezza dell'abitazione adiacente.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali
- Prescrizioni viabilistiche:
L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla via XX Settembre attraverso il ponte esistente
Il soggetto attuatore dovrà realizzare il percorso pedonale, in corrispondenza dell'area di sua proprietà al fine di determinare un collegamento previsto nel Piano dei Servizi tra via Roma e via XX Settembre.
- Prescrizioni Paesaggistiche
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Arearie di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali devono essere realizzati 2 posti auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione. In particolare dovranno essere cedute e realizzate le aree a parcheggio poste lungo via XX Settembre per una superficie pari a 300,00 mq. , e le aree in corrispondenza del lotto per realizzare il collegamento tra via Roma e via XX Settembre.

Nelle predette aree dovranno essere localizzati due posti auto ogni nuova unità abitativa, i quali non potranno essere oggetto di monetizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione della totalità degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o attraverso anche l'utilizzo del Contributo straordinario aggiuntivo, dovrà realizzare il parcheggio pubblico lungo via XX Settembre ed il percorso ciclopedinale, in corrispondenza del lotto di collegamento tra via Roma e via XX Settembre.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

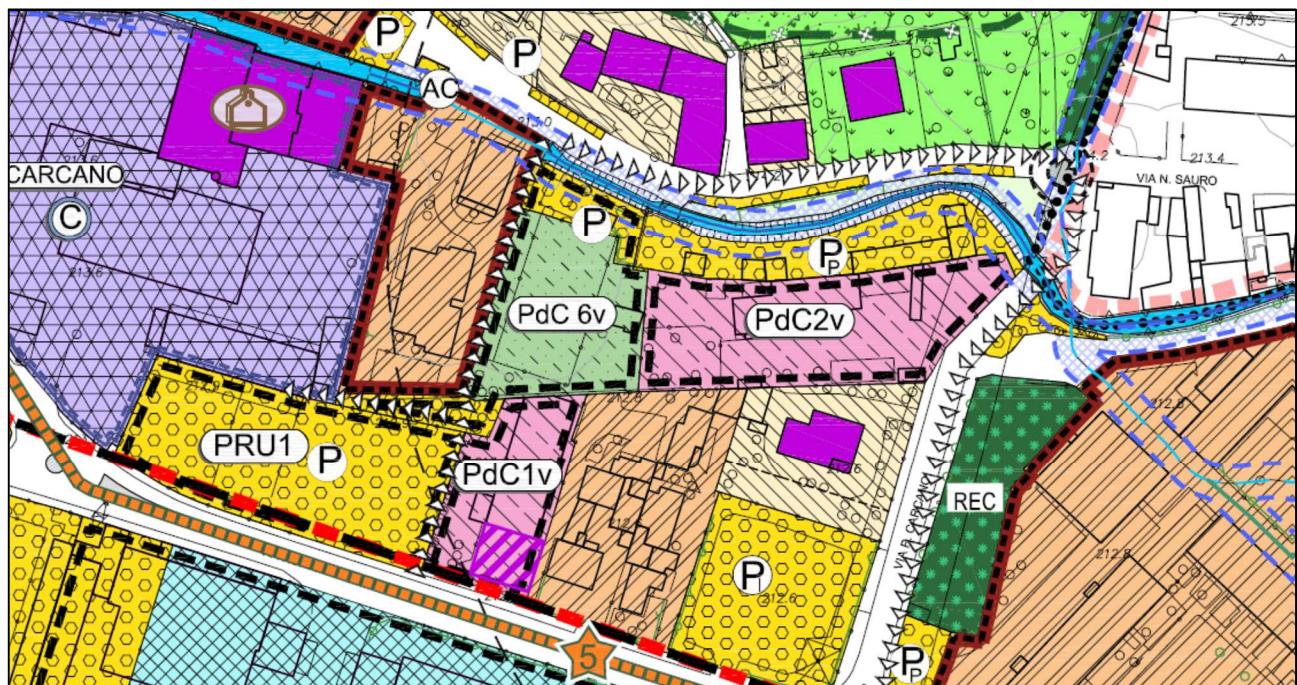
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto ricade nel perimetro del centro abitato, mentre solo una piccola porzione a sud ricade nel centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001) e quasi totalmente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: la maggior parte della superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3d) e solo una piccola porzione a nord, in corrispondenza dell'alveo pavimentato, ricade in classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni (Sottoclasse 4d). Per quanto riguarda la Pericolosità Sismica Locale, l'intera area ricade in zona Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e / o fluvio-glaciali granulari e / o coesivi.
- Studio Acustico: classe III – Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale: aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

**PIANO DELLE REGOLE
PdC 6v – VIA XX SETTEMBRE
VARIANTE URBANISTICA**



Stralcio Foto Aerea con individuazione dell'ambito oggetto di variante
Stralcio Tavola 14 - PGT variante



PIANI DI RECUPERO

PIANO DELLE REGOLE
PdR 1v– VIA XX SETTEMBRE (ex P.R. 7- MILLE- SIGHINOLFI)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un edificio, parte di un ambito costruito con destinazione residenziale, già oggetto di recenti ristrutturazioni. La porzione di immobile per cui si prevede la riqualificazione con piano di recupero è addossato ad un pendio scosceso. La porzione retrostante è classificata nel PIF quale ambito boschato e manifesta delle problematiche da un punto visto geomorfologico per cui necessitano interventi funzionali. L'edificazione in oggetto è caratterizzata da una tipologia edilizia di tipo industriale, con campate alternate a falde regolari ed altezze elevate, strettamente connessa, anche fisicamente all'edificazione residenziale confinante. Detta situazione di stato dei luoghi determina difficoltà progettuali, nella realizzazione degli interventi, che, tuttavia non possono che trovare riscontro in un progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Progetto variante di P.G.T. :

Il P.G.T. attraverso un puntuale strumento di intervento attuativo prevede la riconversione residenziale dell'edificio. Qualora, nell'ambito dello sviluppo del piano lo si renda necessario, in funzione della situazione geomorfologica ed della caratterizzazione degli ambiti boscati, deve essere coinvolto l'ente territorialmente competente in materia. Deve inoltre essere proposta una soluzione progettuale di recupero volta alla salvaguardia e messa in sicurezza dell'ambiente naturale retrostante. Eventuali rettifiche funzionali non costituiscono elemento di variante al piano. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a piano di recupero, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 770,00 mq.
- Volume assegnato (volume esistente) 2.450,00 mc
La definizione del volume esistente sarà determinata in sede di piano di recupero a fronte di perizia di stima asseverata, al netto delle superfettazioni.
- Altezza: massima come edificio esistente antistante
- Piani fuori terra: 3 oltre al piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esisente
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- **Modalità di intervento**
E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti oggetto di piano di recupero, anche in posizione differente nell'ambito del comparto di proprietà identificato nella cartografia di piano con apposita simbolo grafico, compatibilmente con il limite di rete ecologica (STS), la cui destinazione è stata prescritta dalla Provincia di Como ed in funzione delle indicazioni contenute nello studio geologico di dettaglio e da eventuali approfondimenti agronomici in accompagnamento alla pratica edilizia.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Piano di recupero

• **Approfondimenti di settore:**

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Relazione agronomica relativa al patrimonio arboreo in merito all'area di pertinenza dell'intervento.

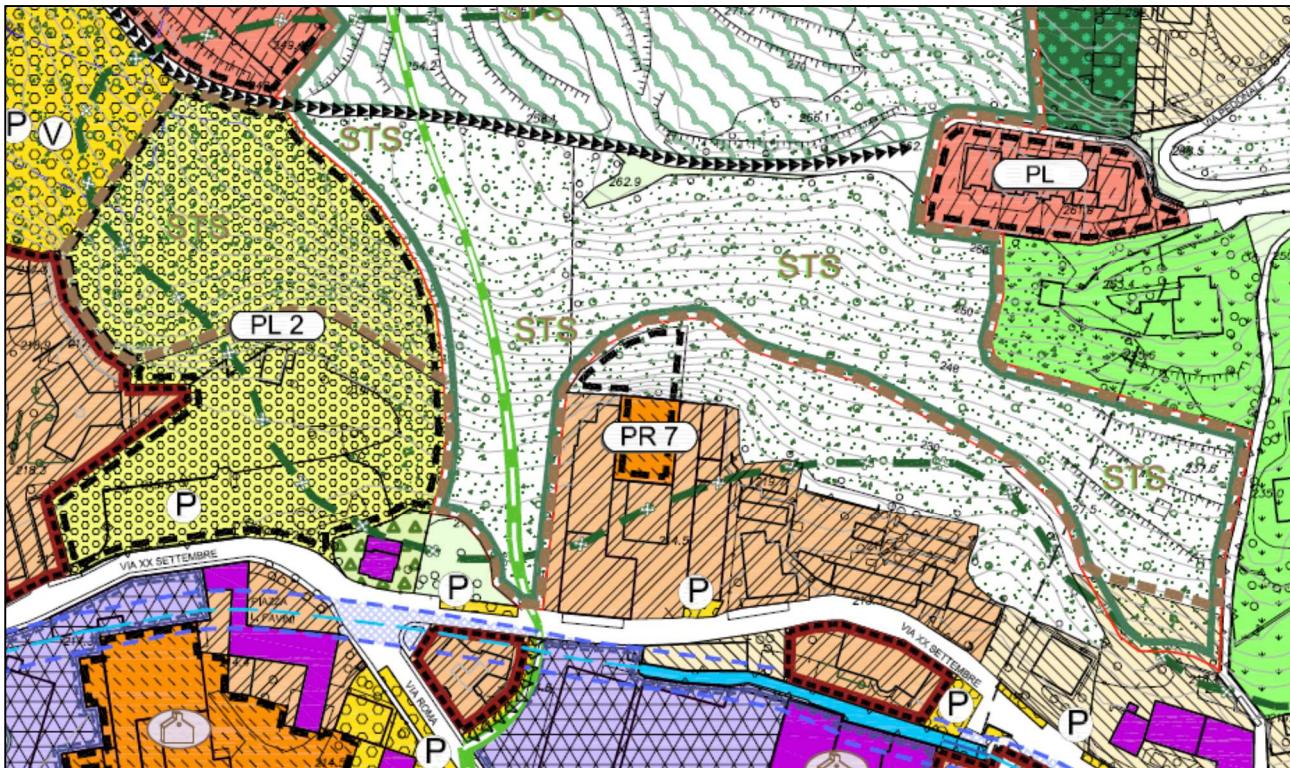
• **Regime vincolistico**

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto ricade nel perimetro sia del centro edificato che del centro abitato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- **Classe di fattibilità geologica:** l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3c);
- **Studio Acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** l'intera estensione del comparto ricade nella fascia degli Elementi di Secondo Livello della R.E.R - classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

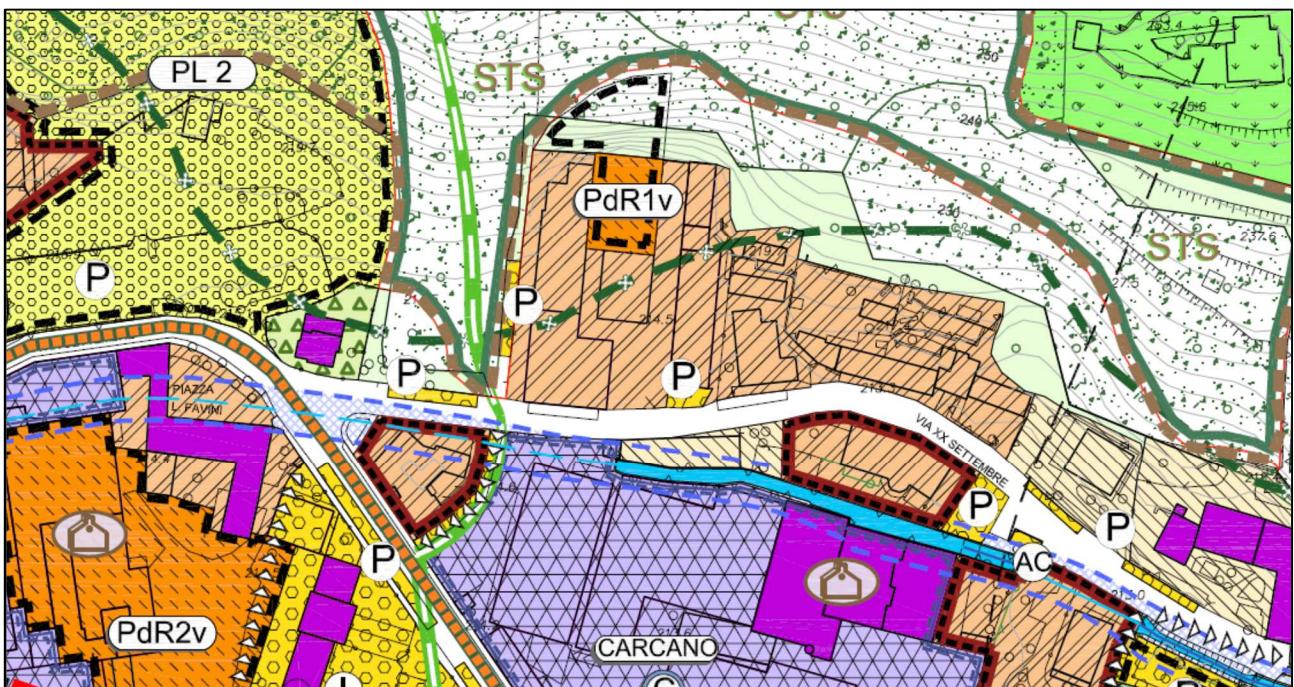
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE
PdR 1v– VIA XX SETTEMBRE (ex P.R. 7- MILLE- SIGHINOLFI)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE

PdR 2v– VIA BURGO (ex P.R. 8- EX CARTARIA SAN MARCO) VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area posta a nord di via Burgo, un tempo sede della Cartaria San Marco. All'interno del complesso immobiliare sono presenti residui elementi architettonici e compositivi, riconducibili all'archeologia industriale, che testimoniano dell'esistenza, in passato, di un importante insediamento produttivo, risalente a prima della fine dell'ottocento. Lungo via Burgo vi è un edificio risalente agli anni trenta, coeva dell'adiacente immobile adibito a scuola, che testimonia anche la presenza di tipologie architettoniche ripropositive del "liberty medioevale" di fine ottocento e primi novecento.

L'ambito edificato è oggi totalmente dismesso.

Progetto variante di P.G.T. :

Il P.G.T. prevede il recupero dell'edificazione esistente attraverso la strumentazione del Piano di Recupero con destinazioni funzionali compatibili rispetto al contesto in cui lo stesso è inserito. L'intervento proposto dovrà prestare una particolare attenzione sia al contesto di appartenenza, in considerazione dei caratteri simbolici-formali dell'edificazione esistente , sia rispetto all'edificazione e agli spazi interni appartenenti sia al comparto che all'area di interesse pubblico e generale confinante ove si rileva la presenza dell'edificio di testimonianza dell'architettura della fine ottocento e primi del novecento, ove ha sede la Scuola Media. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso. La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a piano di recupero, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 3.850,00 mq.
- Superficie linda di pavimento assegnata (s.l.p. esistente) 4.455,00 mq.
La definizione della superficie linda di pavimento reale esistente sarà determinata in sede di piano di recupero a fronte di perizia di stima asseverata, al netto delle superfettazioni.
Nell'ambito della superficie linda di pavimento assegnata è ammesso il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale sino ad una s.l.p. massima di 2.100,00 mq. .
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : esercizi di vicinato, ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona, residenza nel limite massimo ammesso dalla scheda normativa
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Modalità di intervento
E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e dell'edificio con destinazione di palazzina uffici oggi dismesso, con esclusione dell'edificio contrassegnato nella scheda di piano ubicato lungo la via Burgo. Il complesso immobiliare produttivo dismesso, di valore storico - simbolico (identificato con apposita simbologia nella tavola grafica) è connotato nelle componenti prospettiche da parziali caratteri tipologici e puntuali elementi costruttivi e decorativi tipici dell'archeologia industriale.

La soluzione progettuale nell'ambito del recupero funzionale e morfologico dovrà essere volta alla conservazione degli elementi di apprezzabile ed effettiva testimonianza, da valutare compiutamente a seguito di un puntuale rilievo del fabbricato, riconducibili all'archeologia industriale, mediante un'accurata progettazione preceduta e supportata da una dettagliata ricognizione grafica e fotografica dell'esistente. Eventuali superfettazioni dovranno essere eliminate. Relativamente al fabbricato posto lungo via Burgo , identificato in cartografia con apposito simbolo grafico, è ammessa, in deroga rispetto alla presente norma, la demolizione e ricostruzione, qualora , in fase attuativa degli interventi venga presentato una soluzione progettuale atta a risolvere le criticità del contesto circostante e che qualifichi da un punto di vista architettonico ed ambientale il contesto.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Prescrizioni ambientali**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde con la finalità di agevolare la permeabilità delle aree pertinenziali, anche in attuazione del regolamento regionale dell'invarianza idraulica ed idrogeologica.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

La dotazione di aree standard da cedere al comune è pari a 26,5 mq/ab, per le quali non è ammessa la monetizzazione. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato , nell'ambito delle quali per ogni nuova unità abitativa residenziale dovranno essere garantiti due box e/o posto auto scoperto per unità.

Si deve altresì prevedere la realizzazione di un posto auto ogni nuova unità abitativa residenziale esterno alla recinzione per le quali si prevede la cessione al comune e non è consentita la monetizzazione.

Nell'ambito della cessione delle aree, per le funzioni diverse da quelle residenziali, dovrà essere prevista la dotazione di spazi per il parcheggio previste dalle norme vigenti.

Gli spazi per la sosta potranno essere reperiti anche su aree pubbliche limitrofe al comparto.

• **Perequazione di Comparto ed opere pubbliche a scomputo oneri**

A titolo di perequazione di comparto e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il soggetto attuatore dovrà provvedere alla esecuzione e cessione delle seguenti opere pubbliche:

- Demolizione dell'edificio della "Casa della Musica" esistente su proprietà comunale
- Realizzazione della nuova "Casa della musica", secondo le indicazioni e progetto redatto di concerto con l'Amministrazione Comunale di consistenza e superficie uguale a quella esistente.
- Sistemazione a verde dell'area di proprietà comunale ove attualmente sorge la "Casa della Musica" e realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via Burgo e via Roma
- Realizzazione di nuova recinzione tra la proprietà pubblica, ove ha sede l'istituto scolastico e l'area di proprietà privata, garantendo la realizzazione, lungo il confine, di uno spazio da destinare a barriera verde con la creazione di un nuovo accesso.

La cessione delle opere pubbliche al Comune dovrà avvenire preliminarmente all'ultimazione degli interventi edificatori da parte del privato.

• **Oneri concessionari ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

La realizzazione di opere pubbliche realizzate a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:** Piano di recupero

- **Approfondimenti di settore:**

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

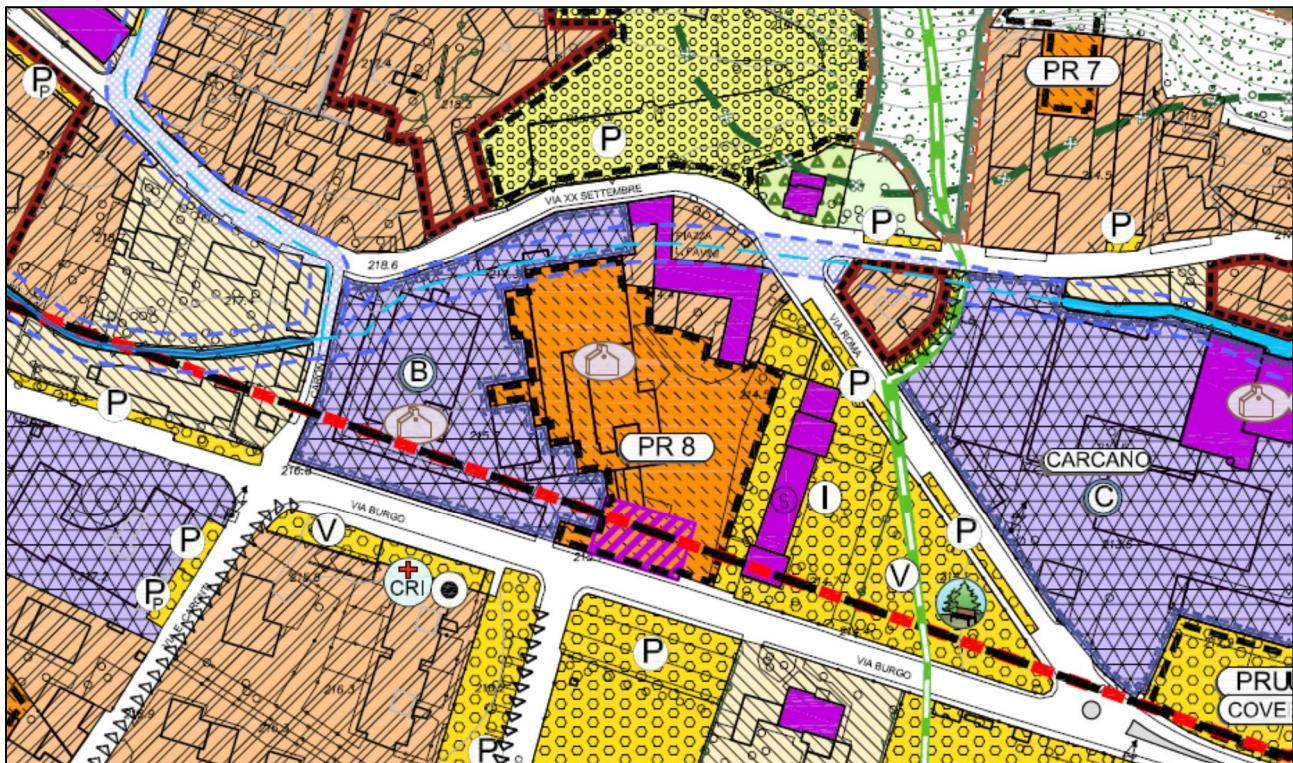
- **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto ricade nel perimetro sia del centro edificato che del centro abitato; la porzione del comparto a nord è interessata dal vincolo della fascia PAI Cn (Area di conioide non recentemente attivatosi o completamente protetta); la porzione del comparto a nord è interessata dalla fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001);
- Classe di fattibilità geologica: l'intero comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d);
- Studio Acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Elementi di secondo livello- classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

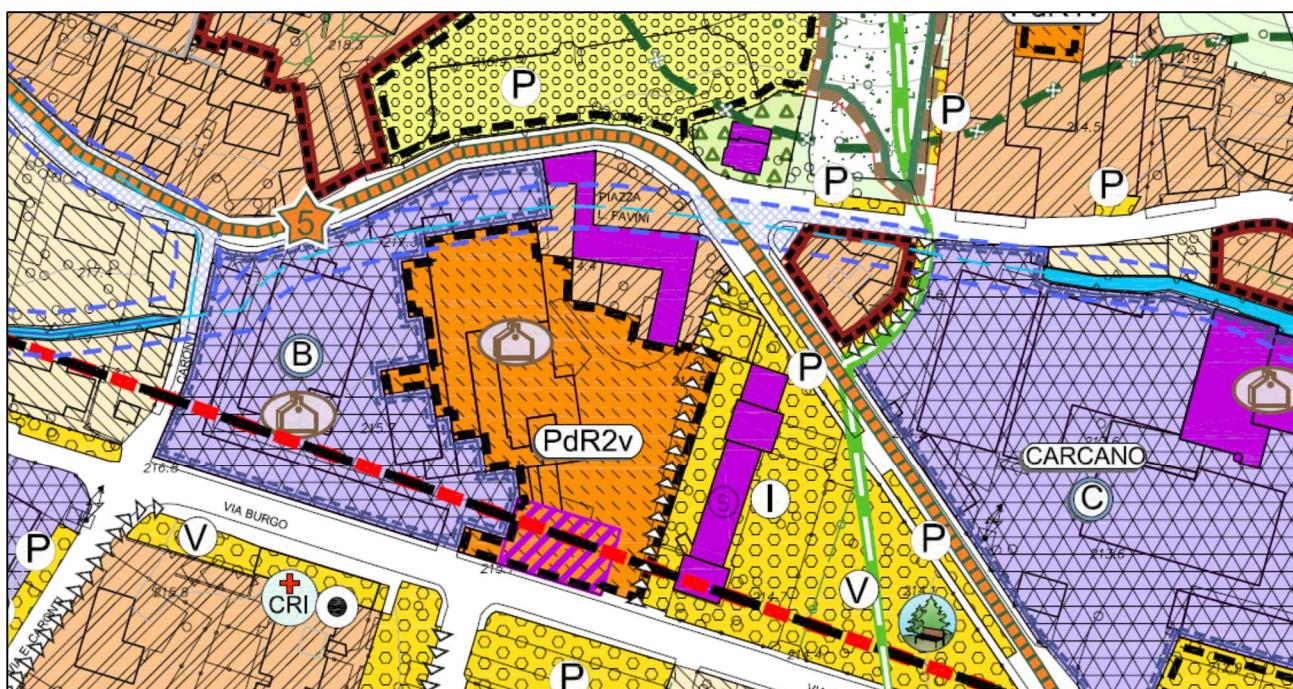
ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**PIANO DELLE REGOLE
PdR 2v– VIA BURGO (ex P.R. 8- EX CARTARIA SAN MARCO)
VARIANTE URBANISTICA**



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

E

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

Viene modificato il disposto normativo ammettendo la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con la possibilità di incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente. E' posto in carico all'intervento la cessione dell'area necessaria per l'allargamento stradale e la realizzazione dello stesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché i costi di frazionamento e le spese notarili comprensive degli oneri fiscali.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le modalità indicate dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. attraverso la presentazione al comune del progetto dell'opera pubblica da sottoporre all'approvazione da parte degli organi competenti.

Il comune si riserva di individuare la figura del validatore dell'opera pubblica e del collaudatore del progetto con spese ed oneri a carico del soggetto attuatore.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

IV (EX P.R. 2 – VIA XXV APRILE)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

E' ammessa la presenza dell'insediamento con le destinazioni esistenti fino al permanere delle medesime. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'ampliamento e/o cambio d'uso sino al 20% dei volumi esistenti funzionale ad adeguamenti funzionali e/o igienico sanitari.

Il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione delle funzioni insediate, la predisposizione di un permesso di costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , rispetto ai contenuti , alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L1 (EX P.R. 1 – DOGANA)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

E' ammessa la presenza dell'insediamento con le destinazioni esistenti fino al permanere delle medesime. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'ampliamento e/o cambio d'uso sino al 20% dei volumi esistenti funzionale ad adeguamenti funzionali e/o igienico sanitari.

In considerazione della rilevata esigenza di revisione del compendio immobiliare nonchè della funzione urbanistica del medesimo rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione delle funzioni insediate, la predisposizione di un permesso di costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Le funzioni ammesse nell'ambito della trasformazione urbanistica sono: residenziale, turistico-ricettiva, artigianale di servizio alla persona, esercizi di vicinato sino a 150 mq di s.l.p. commerciale.

In considerazione della significativa esigenza di spazi per la sosta, rispetto al contesto in cui l'insediamento è ubicato, dovranno essere garantiti gli spazi da destinare a parcheggio per le nuove funzioni insediate i quali non potranno essere oggetto di monetizzazione.

Nell'ambito della revisione urbanistica del comparto dovranno essere previsti degli spazi da destinare a parcheggio pubblico

La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , rispetto ai contenuti , alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L2 (EX P.R. 3 – LUCIANTEX)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

E' ammessa la presenza dell'insediamento artigianale/ industriale/ artigianato di servizio esistente. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'ampliamento della s.l.p., sino al massimo della superficie coperta ammessa, rispetto alla funzione insediata e degli impianti tecnologici nell'ambito della sagoma dell'edificazione esistente.

Non è ammessa la realizzazione di nuova superficie coperta se non quella funzionale alla posa in opera di strutture copri e scopri.

Il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, o al cambio di destinazione nella destinazione commerciale la predisposizione di un Permesso di Costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Nella pianificazione attutiva devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato in cui sono inseriti, nonché la previsione di una barriera verde ad ovest del comparto.

La pianificazione attutiva dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., rispetto ai contenuti , alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In caso di frazionamento in più attività devono essere verificati ed individuati gli spazi destinati a parcheggio in relazione alle nuove funzioni insediate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L3 (EX P.R. 4 – RIVA)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

E' ammessa la presenza dell'insediamento artigianale/ industriale/ artigianato di servizio esistente. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'ampliamento della s.l.p. sino al massimo della superficie coperta ammessa, rispetto alla funzione insediata e degli impianti tecnologici nell'ambito della sagoma dell'edificazione esistente.

Non è ammessa la realizzazione di nuova superficie coperta se non quella funzionale alla posa in opera di strutture copri e scopri.

Il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, o al cambio di destinazione nella destinazione commerciale la predisposizione di un Permesso di Costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Nella pianificazione attutiva devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato in cui sono inseriti ed all'ambiente agricolo circostante.

La pianificazione attutiva dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , rispetto ai contenuti , alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In caso di frazionamento in più attività devono essere verificati ed individuati gli spazi destinati a parcheggio in relazione alle nuove funzioni insediate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

M (EX P.d.C. – COMPARTO A NORD DI VIA MAZZINI)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

Viene riconosciuto l'ambito territoriale come area di pertinenza dell'abitazione esistente e classificata l'intera area in zona VV- ville con contesti di verde ambientale.

Si prescrive che la proprietà dovrà cedere a titolo gratuito al Comune, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale l'area necessaria per l'allargamento stradale di via Mazzini.

Gli oneri di frazionamento e le spese notarili sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

N

Viene identificato negli elaborati di piano con apposita lettera N il disposto normativo introdotto a seguito dell'accoglimento delle osservazioni del vigente P.G.T. che viene di seguito riportato.

"Il lotto di proprietà della signora Butti Giuseppina, contraddistinto catastralmente ai mappali n° 513/A e n° 1684 foglio n° 3- via Privata Butti ha assegnata una capacità volumetrica pari a 600, 00 mc. L'area contrassegnata in cartografia con apposito retino ai fini dell'individuazione della zona urbanistica, in eccedenza rispetto al volume generato dall'applicazione dell'indice edificatorio di zona, è inedificabile e, costituisce, esclusivamente area di pertinenza della nuova edificazione"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

O

Viene introdotto un disposto normativo speciale per l'edificio esistente, contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera O ed ubicato lungo via alla chiesa, ove la variante ammette la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi della porzione di sottotetto posta a nord/ ord ovest, corrisponde al lato opposto rispetto alla Piazza XX Settembre su cui affaccia il Municipio, al fine di consentire l'abitabilità di due locali attualmente adibiti a ripostiglio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

P

Rimane identificato come P.L. in fase di attuazione il comparto a nord di via per Piazza Santo Stefano e sottoposto a disposto normativo speciale di cui alla lettera G.

Norma speciale lettera P

Allo scadere della convenzione urbanistica, in considerazione che sono già stati espletati gli obblighi convenzionali verso il comune attraverso la monetizzazione delle aree standard e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compresi i sottoservizi, il comparto è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.

I parametri edificatori da applicarsi al comparto sono quelli conferiti al medesimo nell'ambito del piano di lottizzazione. E' dovuto al comune il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di Costruzione al momento della realizzazione degli interventi edificatori.

Si deve prevedere la cessione di aree esterne alla proprietà da destinarsi a parcheggio pubblico lungo via Piazza Santo Stefano, nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa, esterno alla proprietà.