



COMUNE DI

Brenna

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI
COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE
PARTE SECONDA ¹

adozione delibera C. C. n° 25 del 27.07.2018
approvazione delibera C. C. n° del .2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Avv. Paolo Vismara

resp. Area Tecnica Urbanistica e L.L.P.P.

Arch. Massimo Petrollini

collaboratrice
Silvia Aragona

¹ elaborato modificato a seguito accoglimento
osservazioni e recepimento pareri

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

NOTA:

**ABC: TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ESPRESSIONE DEI PARERI E
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

ART. 33 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

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

Le previsioni relative agli ambiti di espansione così come rappresentate nelle schede normative afferiscono alle previsioni del Documento di Piano.

DOCUMENTO DI PIANO

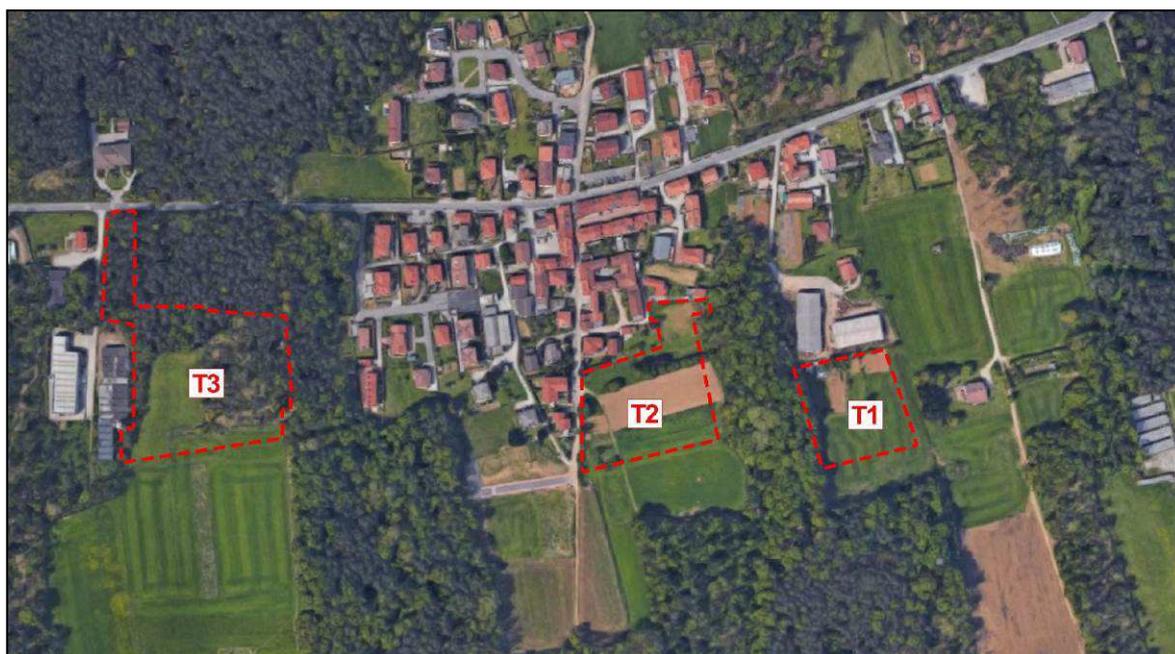
DOCUMENTO DI PIANO AMBITI DI TRASFORMAZIONE T1-T2-T3 – OLGELASCA

Il documento di piano della vigente strumentazione urbanistica, prevede tre comparti, di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca del Comune di Brenna. I piani di lottizzazione, che costituiscono una riproposizione di una pianificazione attuativa già presente nel pre- vigente piano regolatore, non hanno avuto una concreta attuazione. Le diverse proprietà coinvolte non hanno depositato agli atti del Comune la propria proposta attuativa, in esecuzione della scheda urbanistica entro i termini del 02.06.2017 indicati dalla L.R. 31/2014.

Il comune di Brenna ha in corso la procedura per la redazione di un nuovo piano urbanistico, nell'ambito del monitoraggio dello strumento vigente ed in attuazione del P.G.T. vigente ed in aderenza ai disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, la quale consente ai Comuni di" *approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*" è stata rivista la programmazione edificatoria dei tre comparti.

Al fine della redazione di una soluzione progettuale urbanistica degli ambiti di trasformazione coerente e sostenibile, è stato effettuato un puntuale rilievo dello stato dei luoghi, prestando una particolare attenzione alle criticità rilevate, con esplicito riferimento all'ambiente di elevato significato ambientale e paesaggistico, alla presenza di sottoservizi ed alle idonee urbanizzazioni, funzionali alla realizzazione della nuova edificazione.

L'approccio progettuale ha altresì tenuto in debita considerazione le capacità volumetriche conferite ai contesti, con la finalità di verificarne una concreta attuazione e la capacità dei sottoservizi e delle strutture pubbliche di supportare il significativo incremento di popolazione.



DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1 SCHEDE URBANISTICHE DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Perimetro vincolo idrogeologico (La penetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)
	Area di concentrazione volumetrica		Perimetro di rispetto fluviale (Reticolo Minore)
	Aree boscate		Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto geometrica di 200 m.
	Perimetro P.A. di nuova formazione		Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 180 giorni.
	Parcheggi ad uso pubblico		Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 60 giorni.
	Zone per servizi residenziali		

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m³ 5.700; Minima area standard da localizzare m² 380

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica

**DOCUMENTO DI PIANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La progettazione urbanistica vigente dell'ambito di trasformazione prevede l'accesso al comparto attraverso, una prosecuzione sul lato ovest, della viabilità di penetrazione dalla S.P. n°39 di Brenna - via Olgelasca, che attualmente serve alcune abitazioni residenziali ed una azienda agricola.

La scheda urbanistica indica una fascia di rispetto degli ambiti boscati, sottoposta ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P., e destina, in prossimità della viabilità di accesso, una piccola area a parcheggio pubblico (380,00 mq.). La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 7.275,00 mq. e la volumetria conferita al contesto è pari a 5.700 mc., con un indice edificatorio pari a 0,78 mc./mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche.

L'azienda agricola insediata rileva l'esclusiva presenza di deposito di legname e, pertanto, la nuova edificazione non deve preservare i 100 metri di distanza, prevista dal regolamento d'igiene per gli insediamenti agricoli.

Si rileva, ad est del comparto, la presenza di un'abitazione residenziale, appartenente ad un lotto con una residua capacità edificatoria e, nel lotto confinante posto a nord, vi sono in corso di esecuzione tre abitazioni bifamigliari (derivanti da P.L. in fase di attuazione- P.L. – ES 5). L'accesso a quest'ultimo insediamento, isolato in ambiti agricoli, avviene dalla strada provinciale e poi da una strada campestre sterrata di ridotto calibro, nella porzione posta più a nord, interessata dalla presenza di un'attività di ristorazione insediata, in parte ad est ed in parte ad ovest, della viabilità di penetrazione.

Il comparto è posto in un contesto isolato rispetto al tessuto urbano consolidato, posto lungo la viabilità esistente; le aree più a nord vedono la presenza di un insediamento agricolo e di aree agricole.

La variante di P.G.T. prevede la restituzione alla rete ecologica degli ambiti territoriali sottoposti all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. dalla vigente strumentazione urbanistica.

Il progetto di variante valuta la sostenibilità dell'intervento edificatorio esclusivamente a fronte della realizzazione di un nuovo tratto viario a nord del comparto, in prosecuzione della viabilità di accesso, lungo il quale venga realizzata una barriera a verde, rispetto all'azienda agricola posta a nord e degli spazi a parcheggio a sud al servizio delle nuove abitazioni.

La nuova viabilità di progetto è funzionale a creare le urbanizzazioni per l'edificazione in fase di realizzazione ed esistente posta ad est del comparto, la quale attualmente ne è priva.

A fronte delle considerazioni effettuate il compendio, composto da un edificio esistente con relativa area pertinenziale e cui compete una capacità edificatoria residua, sarà interessato da una nuova viabilità a nord del comparto con una giratoria ed in corrispondenza della strada sterrata, a spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il progetto viabilistico di variante garantisce le urbanizzazioni al lotto di espansione, preservando una fascia verde di rispetto verso l'insediamento agricolo e crea le urbanizzazioni mancanti per gli insediamenti esistenti, eliminando l'accesso ai compendi da una strada consorziale di campagna, nonché le interferenze con l'attività di ristorazione insediata. L'incremento degli spazi per la sosta lungo la viabilità consorziale sterrata può altresì costituire punto di sosta per le passeggiate lungo la sentieristica comunale.

La variante prevede altresì una superficie territoriale pari a 5.780,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,4 mc/mq pari a 2.312,00 mc.

**DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA
VARIANTE URBANISTICA**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca, posto a sud della S.P. n°39 di Brenna - via Olgelasca.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede l'accesso al comparto dalla prosecuzione della viabilità di penetrazione dalla S.P.39 di Brenna via Olgelasca che conduce ora all'insediamento agricolo (deposito materiali), proseguendo poi orizzontalmente a nord del comparto, sino a giungere agli insediamenti residenziali esistenti, ubicati tra l'ambito di trasformazione e la strada sterrata.

Sul limite nord, lungo la viabilità in progetto, nell'ambito del comparto, dovrà essere realizzata un'area a verde con una piantumazione lineare di alberi ad alto fusto, mentre a sud della stessa dovranno essere realizzati degli spazi da destinare a parcheggio.

La conferma, seppur con un diverso progetto urbanistico, è dettata dall'esigenza di dotare delle urbanizzazioni necessarie gli insediamenti esistenti ed in fase di realizzazione.

Si prevede la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti, al fine di definire la realizzazione di un edificio con tipologia a ville e/o edifici bifamigliari, che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 5.780,00 mq.
- Previsione nuova rete viaria 680,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V) 1.060,00 mq.
- Superficie fondiaria 4.040,00 mq.
- Indice edificatorio 0,40 mc/mq.
- Volume : 2.312,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Piani fuori terra: 2 piani
- 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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi per la sosta e la barriera verde posta a nord della viabilità esistente. L'area a verde dovrà prevedere la piantumazione lineare di alberature ad alto fusto, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di piano. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

Il progetto edificatorio prevede, a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia.

Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità di accesso al comparto e posta a nord del medesimo, poiché funzionale al collegamento dell'edificazione esistente ed in corso di realizzazione posta ad est del compendio. La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno stabilite in fase di progetto definitivo dell'opera pubblica. In caso di indisponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, esterne al comparto, trattandosi di opera di urbanizzazione pubblica, l'Amministrazione Comunale, si opererà al fine dell'acquisizione delle stesse, con oneri e spese a carico dei lottizzanti.

- **Prescrizioni paesaggistiche:**

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica di ville singola e/o edificio bifamigliare. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio 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/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

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

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno realizzare la nuova viabilità di accesso, in prosecuzione di quella esistente e la viabilità interna al comparto in progetto comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché gli spazi a parcheggio e l'area 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.

I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di 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

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, assoluta 10 mt, r 200 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2a (area di pianalto) fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe I – Aree particolarmente protette
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Comparto PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA (ex T1)

Il progetto urbanistico di variante prevede la restituzione alla rete ecologica di una porzione di area agricola posta a sud del comparto, limitando l'ambito di espansione in allineamento con l'edificazione esistente posta ad est.

Viene altresì stralciato dal comparto e confermata l'appartenenza dei contesti alla rete ecologica l'ambito territoriale sottoposto all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. dalla vigente strumentazione urbanistica.

Si prevede la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o edifici bifamiliari, i quali meglio si integrano rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.





DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA



DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Area di concentrazione volumetrica
	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Aree boscate
	Parco - Gioco - Sport		Zone per servizi residenziali
	Parcheggi ad uso pubblico		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)
	Perimetro di rispetto fluviale (Reticolo Minore)		Perimetro P.A. di nuova formazione
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto geometrica di 200 m.		
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 100 giorni.		
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 60 giorni.		

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m³ 7.500; Minima area standard da localizzare m² 3.600

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica

**DOCUMENTO DI PIANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La scheda urbanistica della pianificazione urbanistica vigente prevede una fascia ad est del comparto da destinare a verde ed in parte, sul limite est del comparto, a standard pubblico. Gli ambiti ubicati in continuità con le adiacenti aree boscate sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.. In aderenza alle suddette aree è prevista un'area da destinare a parcheggio pubblico; nel complesso l'area destinata a parcheggio e verde è pari a 3.600,00 mq. L'ambito, con accesso da via Kennedy, sviluppa una superficie territoriale pari a 11.125,00 mq., e prevede il conferimento di una volumetria pari a 7.500,00 mc., con un indice edificatorio pari a 0,67 mc/mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche. La principale criticità deriva dall'accesso al comparto attraverso via Kennedy, la quale si diparte dalla S.P. n°39 di Brenna, nel primo tratto coinvolge l'ambito di centro storico della frazione di Olgelasca e rileva un calibro non idoneo a supportare il traffico indotto dalla nuova edificazione, in aggiunta rispetto alla edificazione esistente.

Si rileva che ad ovest del comparto è in attuazione l'ambito denominato P.L. – ES 6, ove sono già state realizzate le opere di urbanizzazione ed i parcheggi. Dal comparto, percorrendo la via Kennedy verso nord è stata realizzata una edificazione residenziale che ha lasciato, esternamente all'area pertinenziale, un allargamento stradale.

L'amministrazione Comunale ha altresì commissionato uno studio di fattibilità per la realizzazione di un tracciato viario in progetto, parzialmente differente, rispetto a quanto indicato nel vigente strumento urbanistico, il quale prevede lo sviluppo della nuova rete viaria lungo il margine ovest dell'abitato, per poi congiungersi in via De Gasperi ed innestarsi nella strada provinciale con la formazione di una nuova rotatoria.

La variante urbanistica prevede pertanto che l'accesso all'ambito di completamento del tessuto urbano consolidato avvenga dalla nuova viabilità di progetto, poi attraverso il tratto di strada già realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione P.L – ES e successivamente dall'ultimo tratto di via Kennedy, verso nord, quest'ultimo con un calibro già adeguato. Il tratto viario verso sud si riduce ad un percorso pedonale (Cabiato - Montorfano).

L'accesso al comparto dovrà avvenire da un invito di un tracciato pedonale esistente, il quale verrà preservato, così come l'area posta tra quest'ultimo e la via Kennedy, ove scorre un corso d'acqua, e per il quale è prevista la creazione di una fascia di rispetto ambientale e di uno spazio a verde attrezzato.

Nella porzione a nord del comparto è prevista la realizzazione di un nuovo tracciato viario interno al piano di lottizzazione al cui estremo nord è indicata la realizzazione di spazi da destinare a verde, con filare alberato ad alto fusto e lungo la nuova viabilità spazi da destinare a parcheggio, al servizio delle nuove edificazione. A nord est è prevista la realizzazione di spazi a parcheggio al servizio del centro storico posto a nord, attraverso un collegamento pedonale, a delimitazione dello stesso sul lato est si prevede la realizzazione di uno spazio verde con alberature ad alto fusto.

Una porzione posta più a nord, pertinenza di abitazioni esistenti in ambito di tessuto consolidato viene stralciata dal P.L ed azionata secondo l'ambito territoriale di appartenenza.

Nell'ambito più generale della risoluzione della criticità viabilistica della frazione di Olgelasca, con la finalità di rendere maggiormente sostenibile le scelte pianificatorie, in funzione dell'attuazione degli interventi viene eliminata la previsione di realizzazione di un collegamento viario tra la nuova previsione viaria ad ovest di Olgelasca e l'ambito di trasformazione T3, mentre viene inserito, al margine dell'edificato est della frazione un collegamento con la strada di penetrazione dalla S.P. n° 39 di Brenna verso l'insediamento agricolo.

La variante prevede altresì una superficie territoriale pari a 10.245,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,4 mc/mq pari a 4.098,00 mc.

**DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 2 – VIA KENNEDY
VARIANTE URBANISTICA**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca, posto a sud del nucleo storico di Olgelasca e ad est di via Kennedy.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede l'accesso al comparto attraverso la viabilità in progetto dalla rotonda lungo via Provinciale con innesco in via De Gasperi con collegamento con la viabilità interna al P.L. – Es 6 e successivamente tramite via Kennedy da sud.

In alternativa si prevede l'ingresso da via Kennedy, con creazione di un senso unico e la formazione di nuovo tratto di viabilità interno al P.L., la quale prosegue attraverso la viabilità di collegamento esistente di innesto nella S.P. n°39 di Brenna, in corrispondenza del tratto esistente, al servizio del tessuto urbano consolidato.

Lungo il perimetro nord del comparto ed ad ovest del nuovo tracciato di strada in progetto, dovrà essere realizzata un'area a verde con una piantumazione lineare di alberi ad alto fusto.

Si prevede altresì la realizzazione di una barriera a verde e di uno spazio a verde attrezzato tra la via Kennedy ed il tracciato pedonale esistente.

Dovranno essere realizzati gli spazi con destinazione a parcheggio a nord della nuova viabilità di progetto al servizio, sia del nuovo insediamento che del nucleo storico, nonché quale punto di appoggio per i percorsi pedonali che conducono negli ambiti di valore ambientale e naturalistico.

Si prevede la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o villette bifamigliari che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	10.630,00 mq.
• <u>Previsione nuova rete viaria</u>	650,00 mq.
• <u>Area a verde di protezione ambientale</u>	780,00 mq.
• <u>Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V)</u>	2.935,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	6.265,00 mq.
• <u>Indice edificatorio</u>	0,40 mc/mq.
• <u>Volume :</u>	4.252,00 mc
• <u>Altezza:</u>	7,50 metri
• <u>Piani fuori terra:</u>	2 piani
• <u>Rapporto di copertura:</u>	40%
• <u>Area drenante:</u>	30%
• <u>Destinazioni ammesse:</u>	
<u>funzione principale</u> :	residenza e relativi accessori.
<u>funzioni complementari:</u>	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:**

Spazi a verde

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi destinati verde ubicati a nord della viabilità esistente e ad ovest della nuova strada in progetto, nonché uno spazio a verde attrezzato tra la via Kennedy ed il tracciato pedonale esistente, dovranno essere altresì realizzati i percorsi pedonali collegati agli spazi pubblici e alla rete sentieristica sovralocale.

L'area a verde dovrà prevedere la piantumazione lineare di alberature ad alto fusto, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di piano; mentre per l'area a verde attrezzato sarà oggetto di specifico progetto di opera pubblica, quest'ultima dovrà tenere conto dell'area a verde di protezione.

Spazi a parcheggio

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi per la sosta a nord della nuova viabilità di progetto al servizio sia del nuovo insediamento che del nucleo storico.

Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

Il progetto edificatorio prevede, a carico dei lottizzanti ed a scempe degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia.

Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità di accesso al comparto e posta a nord del medesimo, poiché funzionale alla razionalizzazione del sistema viario della frazione di Olgelasca. La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno definite in fase di progetto definitivo dell'opera pubblica.

[Una differente localizzazione della viabilità di accesso al comparto potrà essere oggetto di valutazione e modifica nell'ambito della pianificazione attuativa.](#)

- **Prescrizioni paesaggistiche:**

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica di ville singola e/o edifici bifamigliare. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio 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/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

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

I lottizzanti, a titolo di perequazione urbanistica dovranno conferire all'Amministrazione Comunale un contributo economico per la realizzazione del nuovo tracciato viario ad ovest del nucleo di Olgelasca e/o in alternativa realizzare il collegamento viario in prosecuzione dalla viabilità di progetto posta a nord del P.L. sino alla viabilità esistente al servizio del tessuto urbano consolidato ad est di Olgelasca.

In caso di indisponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, esterne al comparto, trattandosi di opera di urbanizzazione pubblica, l'Amministrazione Comunale, si opererà al fine dell'acquisizione dello stesso, con oneri e spese a carico dei lottizzanti.

I lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovranno realizzare la nuova viabilità interna al comparto, comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché gli spazi a parcheggio ed i tracciati pedonali di collegamento ai servizi.

I lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno realizzare le barriere verdi e lo spazio a verde attrezzato posto ad est di via Kennedy ed il tracciato pedonale esistente, nonché i percorsi pedonali collegati agli spazi pubblici e alla rete sentieristica sovralocale

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.

I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di costo di costruzione in conformità con le tariffe comunali vigenti e 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

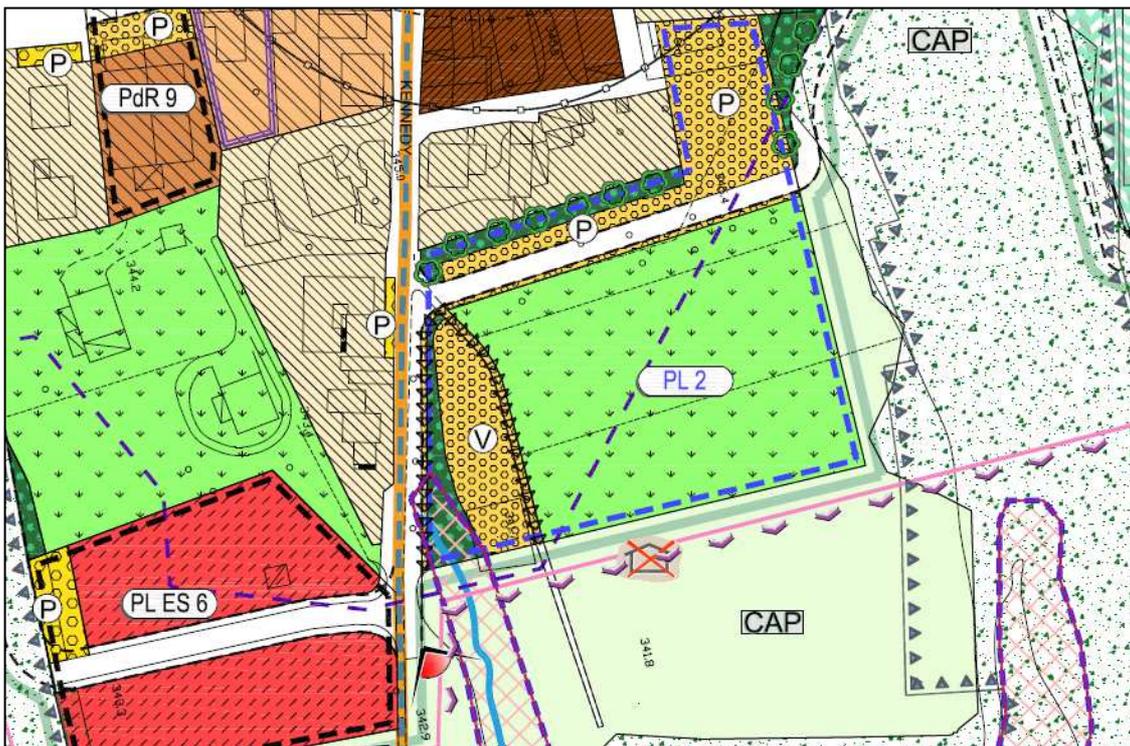
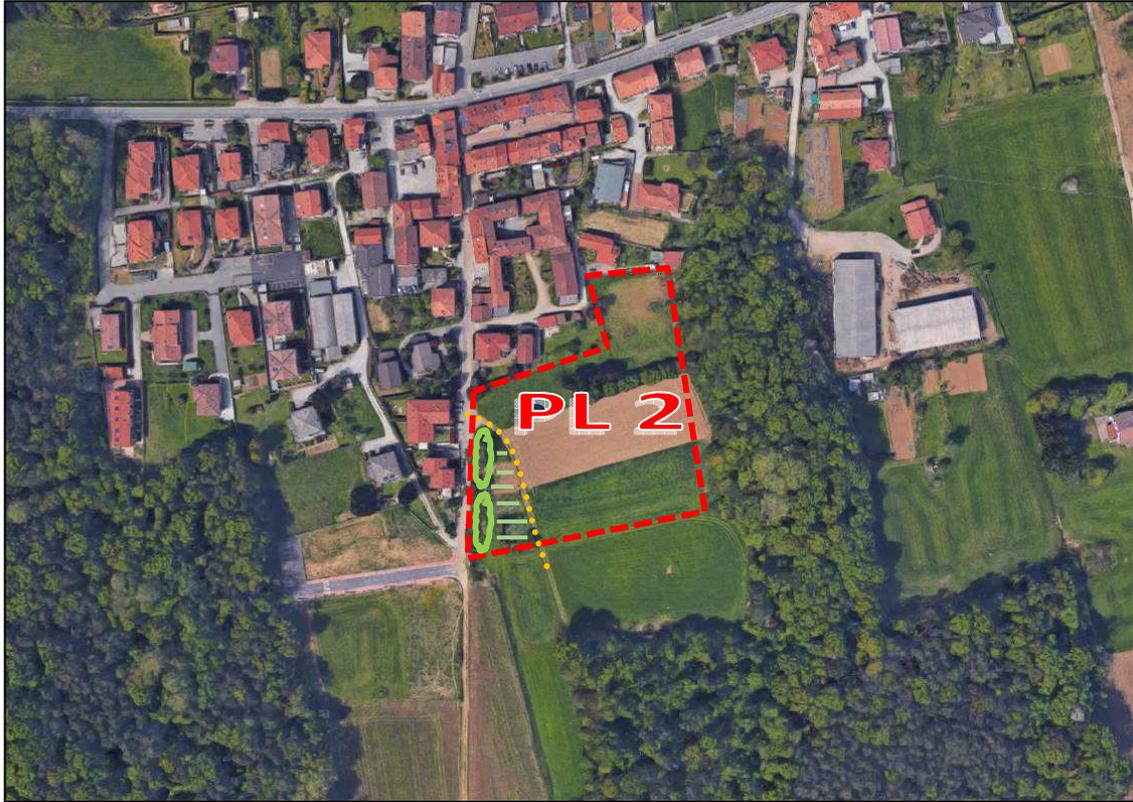
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- Classe di fattibilità geologica:
 - Classe 2a (area di pianalto) fattibilità con modeste limitazioni
 - Classe 4b (aree di rispetto fluviali) fattibilità con gravi limitazioni (piccola porzione in corrispondenza dell'angolo in basso a sinistra)
- Classe studio acustico:
 - Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (porzione superiore del PL)
 - Classe I – Aree particolarmente protette (porzione inferiore del PL)
- P.T.R. / P.P.R.:/
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 2 – VIA KENNEDY



PRESCRIZIONI AMBIENTALI

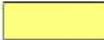
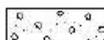
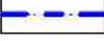
Comparto PL 2 – VIA KENNEDY (ex T2)



DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Zone per servizi residenziali		Parco - Gioco - Sport
	Residenziali di nuova formazione		Parcheggi ad uso pubblico
	Area di concentrazione volumetrica		Perimetro P.A. di nuova formazione
	Aree boscate		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m³ 12.500; Minima area standard da localizzare m² 6.100

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica.

**DOCUMENTO DI PIANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La progettazione urbanistica vigente dell'ambito di trasformazione prevede una significativa trasformazione di ambiti boscati con destinazione residenziale verde pubblico (parco – gioco – sport) e parcheggi e la formazione di un nuovo tracciato viario all'interno del lotto, ad est dell'edificio industriale, oggi dismesso ed a sud del lotto, al fine di collegarsi con la previsione di un nuovo tracciato viario, esterna al comparto, di collegamento, in ambiti boscati, con la viabilità in progetto posta ad ovest del nucleo urbanizzato di Olgelasca.

L'area costituisce un nucleo isolato, privo di urbanizzazioni e sottoservizi, posto al limite del territorio comunale, in continuità con il tessuto edificato, in prevalenza industriale del confinante comune di Cantù.

In parte l'ambito, ove è prevista la concentrazione volumetrica edificatoria e la realizzazione dei servizi pubblici è interessata dal vincolo idrogeologico.

La scheda urbanistica prevede uno standard localizzato, in ambiti boscati ed in parte destinati a vincolo idrogeologico con destinazione parco – gioco- sport e parcheggio ad uso pubblico della superficie di 6.100,00 mq.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 18.620,00 mq. e la volumetria conferita al contesto è pari a 12.500,00 mc., con un indice edificatorio pari a 0,67 mc/mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche.

L'ambito di trasformazione è per la maggior parte interessato da aree boscate poste in continuità di ambiti boscati di significativa estensione e di pregio ambientale, mentre solo una porzione del compendio, in prossimità dell'edificazione esistente è prativa.

In considerazione degli studi viabilistici effettuati e delle soluzioni prospettate per la razionalizzazione della viabilità della frazione di Olgelasca, non si rende necessario effettuare il collegamento viario, previsto dalla attuale pianificazione vigente, invasivo rispetto ai contesti boscati coinvolti nella realizzazione degli interventi.

Il nuovo progetto urbanistico prevede l'accesso al comparto dalla S.P. 39- via Olgelasca e poi da via al Banco, la quale dovrà essere oggetto di realizzazione di sottoservizi ed asfaltature al fine di urbanizzare l'ambito di trasformazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dalla via al Banco si dipartirà una viabilità, interna all'ambito che garantirà l'accesso viario e formazione di spazi da destinare a parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti.

Il progetto urbanistico prevede di preservare l'area a verde piantumata posta ad ovest del comparto, attraverso uno studio del verde con eventuale recupero della piantumazione esistente.

Si prevede altresì lo stralcio funzionale e la restituzione alla rete ecologica dell'intero ambito boscato, che per qualità ambientale si pone in continuità con i contesti boscati, già definiti di qualità ambientale nell'ambito del piano di indirizzo forestale e della rete ecologica provinciale.

Il comparto è posto in un contesto isolato rispetto al nucleo di Olgelasca e maggiormente prossimo al tessuto urbano consolidato del comune di Cantù, verso il quale potrebbe essere maggiormente agevole il collegamento ai sottoservizi, funzionali all'urbanizzazione dei contesti.

Il progetto di variante valuta la sostenibilità dell'intervento edificatorio esclusivamente a fronte dell'adeguamento della rete viaria esistente e dell'allacciamento ai sottoservizi, (trattandosi di zona non servita da pubblica fognatura) e limitando l'edificazione agli ambiti agricoli, posti in prossimità dell'edificazione già esistente.

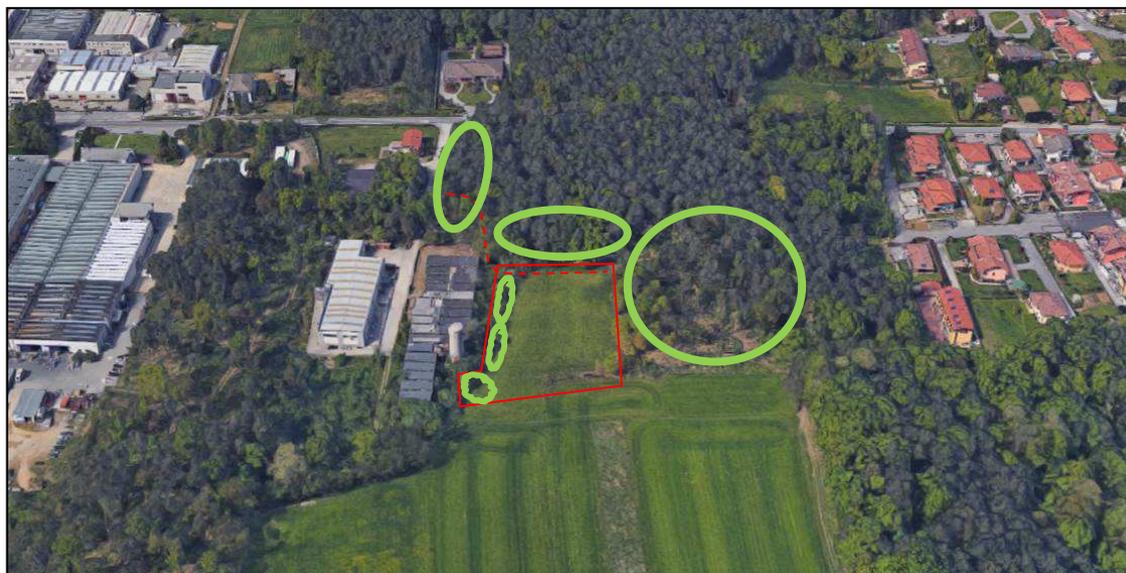
La variante prevede la limitazione dell'ambito di trasformazione ad una superficie territoriale pari a **7.107,78 mq.**, con l'applicazione di **un volume assegnato pari a 5.000,00 mc.**

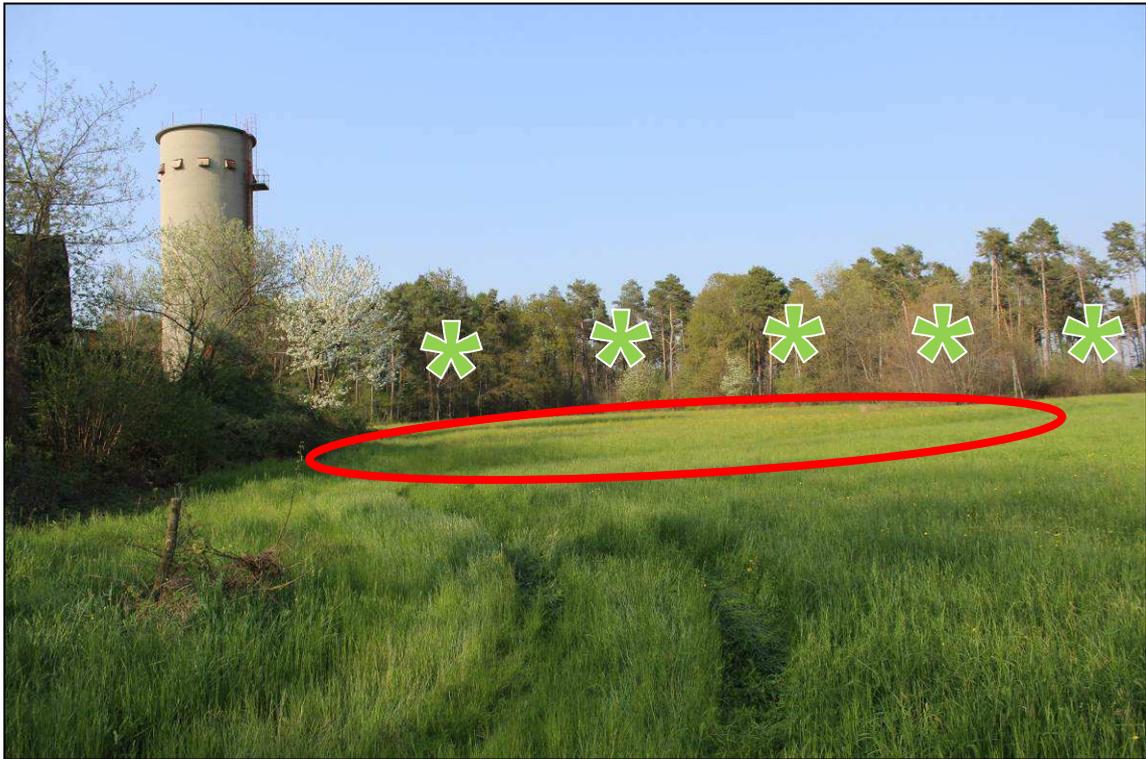
RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Comparto PL 3 – Via al Banco (ex T3)

Il progetto urbanistico prevede la restituzione degli ambiti boscati alla rete ecologica e la limitazione dell'edificazione alle aree prative prossime all'edificazione esistente.

Si prevede, altresì, una significativa riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o villette bifamigliari che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.





**DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 3 – VIA AL BANCO
VARIANTE URBANISTICA**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale in un contesto isolato, rispetto al nucleo di Olgelasca, adiacente ad edificazione esistente e prossima al tessuto urbano consolidato del comune di Cantù.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede l'accesso al comparto attraverso via al Banco e poi internamente al comparto, sul limite nord del comparto in ambito privato al confine con gli ambiti boscati. A sud della viabilità di progetto è prevista la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio delle abitazioni.

La finalità pubblica è finalizzata alla creazione delle urbanizzazioni ed in particolare dei sottoservizi necessari all'edificazione esistente.

Ad ovest del comparto, in prossimità dell'edificazione esistente, oggi dismessa, dovrà essere redatto un progetto del verde volto alla riqualificazione e recupero delle lingue boscate ora esistenti con funzione di barriera verde.

Il progetto urbanistico prevede la restituzione degli ambiti boscati alla rete ecologica e la limitazione dell'edificazione alle aree private prossime all'edificazione esistente.

Si prevede, altresì, la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o edifici bifamigliari che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.

In considerazione della assenza di rete fognaria e sottoservizi, l'intervento di nuova edificazione potrà avvenire solo a seguito della realizzazione della rete fognaria delle acque chiare ed acque scure, attraverso una ripartizione dell'onere con il compendio posto ad ovest e denominato PdR 10

Parametri edilizio – urbanistici

- | | |
|--|--------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u> | 7.107,78 mq. |
| • <u>Previsione nuova rete viaria</u> | 1.055,00 mq. |
| • <u>Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V)</u> | 1.270,00 mq. |
| • <u>Superficie fondiaria</u> | 4.225,00 mq. |
| • <u>Indice edificatorio</u> | 0,60 mc/mq. |
| • <u>Volume assegnato :</u> | 5.000,00 mc |

Ripartizione delle volumetrie in relazione alle aree interessate dalla nuova edificazione rispetto alla variante generale urbanista e dalle aree agricole esterne al comparto appartenenti all'ambito di trasformazione EX T3 P.L. 3

– Mappale n° 1709	volume mc.	142,92
– Mappale n° 1712	volume mc.	169,86
– Mappale n° 2496	volume mc.	23,36
– Mappale n° 2693	volume mc.	24,81
– Mappale n° 1715	volume mc.	178,77
– Mappale n° 1716	volume mc.	1.127,84
– Mappale n° 1714	volume mc.	965,59

- | | | |
|-------------------|---------------------|--|
| – Mappale n° 956 | volume mc. 1.207,76 | |
| – Mappale n° 1091 | volume mc. 266,63 | |
| – Mappale n° 938 | volume mc. 414,30 | |
| – Mappale n° 1704 | volume mc. 478,26 | |
- Altezza: 7,50 metri
 - Piani fuori terra: 2 piani
 - 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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi per la sosta e rivista, attraverso progettazione specifica, la lingua boscata posta ad ovest del compendio. L'area a verde dovrà prevedere un progetto di recupero, ove possibile, delle essenze presenti, conferendo alle medesime la funzionalità propria di barriera verde rispetto ai contesti residenziali di nuova formazione.
Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.
 - **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**
Il progetto edificatorio prevede, a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia, come meglio specificato nel disposto normativo Perequazione Urbanistica di comparto.
Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.
 - **Progetto viabilistico**
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità di accesso al comparto e posta a nord del medesimo, comprensiva dei sottoservizi funzionali all'urbanizzazione dei contesti.
La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno definite in fase di progetto dell'opera pubblica. In caso di indisponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, esterne al comparto, trattandosi di opera di urbanizzazione pubblica, l'Amministrazione Comunale, si opererà al fine dell'acquisizione delle stesse, con oneri e spese a carico dei lottizzanti.
 - **Prescrizioni paesaggistiche:**
In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica di ville singola e/o edificio bifamigliare. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio 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/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

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

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno concorrere all'adeguamento della via al Banco e realizzare la viabilità interna al comparto in progetto comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché gli spazi a parcheggio e l'area barriera verde posta ad ovest del comparto, in prossimità dell'edificazione esistente. In particolare la realizzazione dei sottoservizi dovrà garantire la possibilità di allacciamento alle aree già edificate, prive di rete fognaria e rete idrica. I singoli allacci saranno poi posti a carico delle singole proprietà private. 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. I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti. In sede di Convenzione urbanistica potrà essere stabilito che una quota degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune possa essere utilizzato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché gli oneri a carico del P.L.3 e quelli a carico del Pdr 10.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di 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

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Aree boscate – P.I.F. approvato con delibera C.P. n°8 del 15/03/2006 (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
 - Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (porzione destra del PL)
 - Classe III – Aree di tipo misto (porzione sinistra del PL)
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 3 – VIA AL BANCO



DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PdR 10 – VIA AL BANCO
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un edificato esistente, in un contesto isolato rispetto all'abitato di Olgelasca e prossimo all'abitato di Cantù. L'area è classificata dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito "piccolo artigianato esistente"

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica, in considerazione del fatto che il compendio risulta oggi dismesso, prevede che la riconversione del compendio avvenga attraverso un piano di recupero.

L'accesso all'area dovrà avvenire dalla via al Banco e poi dall'ingresso esistente ove dovranno essere realizzati degli spazi a parcheggio al servizio delle funzioni di nuovo insediamento.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire sia nell'ambito delle funzioni artigianali, che in funzioni residenziali, in quest'ultimo caso con un utilizzo di minor volume rispetto all'esistente. In considerazione della assenza di rete fognaria e sottoservizi, il recupero potrà avvenire solo a seguito della realizzazione della rete fognaria delle acque chiare ed acque scure, attraverso una ripartizione dell'onere con il compendio posto ad est denominato P.L. 3.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 3.620,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V) ... 600,00 mq.
- Superficie fondiaria ... 3.020,00 mq.
- Volume esistente: 9.300,00 mc

Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in destinazione residenziale

- Volume in progetto: 7.000,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Piani fuori terra: 2 piani
- 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.

- **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.

- **Ristrutturazione con destinazione artigianale**

- Recupero volume esistente con ugual sagoma (con esclusione di demolizione di eventuali superfettazioni ed interventi di efficientamento energetico dell'edificio)

- Altezza: esistente
- Piani fuori terra: esistente
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : deposito, artigianato di servizio non molesto e compatibili con la funzione residenziale, uffici funzionali allo svolgimento dell'attività insediata.
funzioni complementari: residenza nel limite di 120 mq di s.l.p. per ogni attività insediata
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive ed attività insalubri di 1^a e 2^a classe – funzioni agricole, ristorazione. bar.

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

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi per la sosta posti a nord del comparto in relazione alle funzioni insediate e comunche nella dimensione indicata nella scheda normativa e rappresentata negli elaborati di piano.

Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

Il progetto edificatorio prevede, a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia, come meglio specificato nel disposto normativo Perequazione Urbanistica di comparto.

Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

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

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno concorrere all'adeguamento della via al Banco, sino all'ingresso della proprietà e realizzare gli spazi a parcheggio posti a nord del comparto.

In particolare la realizzazione dei sottoservizi dovrà garantire la possibilità di allacciamento alle aree già edificate, prive di rete fognaria e rete idrica. I singoli allacci saranno poi posti a carico delle singole proprietà private.

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. I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti. In sede di Convenzione urbanistica potrà essere stabilito che una quota degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune possa essere utilizzato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché gli oneri a carico del P.L.3 e quelli a carico del Pdr 10.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di 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 recupero

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Aree boscate – P.I.F. approvato con delibera C.P. n°8 del 15/03/2006 (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera g)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe III – Aree di tipo misto
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PdR 10 – VIA AL BANCO



DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PdC 1 – AMBITO A SUD S.P. 39- VIA OLGELASCA
“TRATTORIA BARZAGHIN”.

Descrizione dell’area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un compendio ove attualmente vi sono delle strutture accessorie a supporto dell’attività insediata “Trattoria Barzaghin” nell’edificio posto oltre il tracciato stradale sterrato che si diparte dalla S.P. 39- lungo via Olgelasca e degli spazi destinati a parcheggio sterrato, al servizio dell’attività insediata.

Il compendio è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito agricolo.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede, a fronte di un interesse pubblico derivante dall’esigenza di allargamento dell’innesto della viabilità consortile nel suo imbocco con la S.P. n° 39 via Olgelasca, la possibilità di realizzare una tettoia coperta e chiusa, in sostituzione di quella esistente e meglio razionalizzare gli spazi da destinare a parcheggio i quali possono essere sia al servizio dell’attività che di uso pubblico.

Non è ammessa la trasformazione delle aree classificate quali ambiti boscati nel piano di indirizzo forestale (PIF) in aree a parcheggio.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.280,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V) ... 400,00 mq.
- Area da destinare ad allargamento stradale 25,00 mq.
- Superficie fondiaria 855,00 mq.
- Edificio accessorio: volume esistente
- Tettoia + Bar 230 mq. s.l.p.
(con possibilità di demolizione e ricostruzione con chiusura della tettoia e del bar)
Norma speciale : Le funzioni di bar e ristorazione sono ammesse, in modo autonomo rispetto all’attività insediata nell’adiacente immobile “ Trattoria il Barzaghin”, anche in caso di dismissione di quest’ultima.

- Altezza massima : 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : strutture accessorie funzionali alla ristorazione

- Destinazioni non ammesse: residenza, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

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

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi a parcheggio al servizio dell'attività insediata e di uso pubblico nella quantità prevista nella scheda normativa e rappresentata negli elaborati di piano.

Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

Il progetto edificatorio prevede, a carico della proprietà, l'adeguamento e la realizzazione dei sottoservizi in relazione alle funzioni insediate e la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia. Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Progetto di razionalizzazione della viabilità**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, degli spazi destinati all'allargamento dell'imbocco della strada consortile con la strada provinciale.

- **Prescrizioni paesaggistiche:**

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica che ben si integri rispetto al contesto in cui è inserita. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio 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/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare l'ampliamento della viabilità consorziale esistente e gli spazi da destinare a parcheggio lungo la SP39- via Olgelasca.

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 del soggetto attuatore.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore, dovrà corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria 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

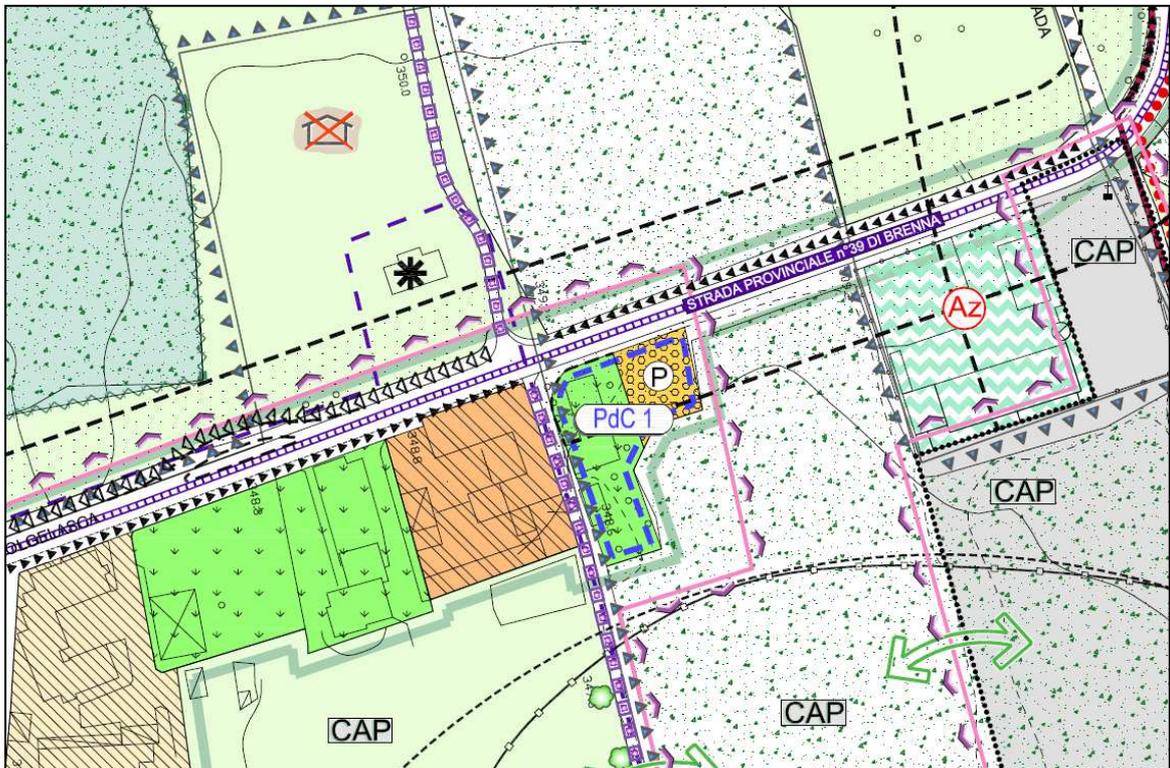
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (piccola porzione sud del lotto)
Classe III – Aree di tipo misto
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: CAP – Aree sorgenti di biodiversità di primo livello
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PdC 1 – AMBITO A SUD S.P. 39- VIA OLGELASCA
“TRATTORIA BARZAGHIN”



DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PdC 2 – AMBITO A SUD S.P. 39 – VIA OLGELASCA
STRADA CONSORZIALE
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un compendio in ambito isolato in zona agricola in parte edificato classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito edificato a media densità (indice 1,20 mc/mq)

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede di sottoporre il comparto ad indice edificatorio pari a 0,8 mc/mq, si prevede altresì la realizzazione a nord del lotto di una viabilità interna al comparto funzionale alla distribuzione degli accessi della nuova edificazione, appartenente a due differenti proprietari. Il comparto viene sottoposto a permesso di costruire convenzionato; il soggetto attuatore dovrà realizzare esternamente alla proprietà, lungo la via consortile dei parcheggi privati al servizio delle nuove unità abitative.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria : 3.640,00 mq.
- Indice edificatorio (0,8 mc/mq) volumetria 2.912,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Piani fuori terra: 2 piani
- 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 privato:**

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati, secondo quanto previsto dalle norme generali del piano delle regole, spazi destinati a parcheggio privato lungo la viabilità consortile, in numero di due 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.

• **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

Il progetto edificatorio prevede, a carico dei soggetti attuatori ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia.

Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

• **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la realizzazione di una viabilità interna privata al fine di poter servire i due lotti in attuazione, corrispondenti alle due differenti proprietà.

- **Norma Urbanistica speciale**

E' ammesso, fatto salvo convenzione con i confinanti la realizzazione dell'edificazione a confine della proprietà e della zona urbanistica.

Fatto salvo la redazione di un unico planivolumetrico che coinvolga entrambe le proprietà gli interventi edificatori potranno essere realizzati in due fasi attuative.

- **Prescrizioni paesaggistiche:**

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica di ville singola e/o edifici bifamigliare. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio 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/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore al momento della esecuzione degli interventi dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria- secondaria e costo di costruzione, nonché il 5% per il sistema delle aree verdi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora lo reputi necessario procedere con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

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.

I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico del soggetto attuatore.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
Previo redazione di planivolumetrico generale gli interventi potranno trovare attuazione in due lotti di attuazione

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, r 200 mt e 180 giorni)
- **Classe di fattibilità geologica:**
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:**
Classe I – Aree particolarmente protette
- **P.T.R. / P.P.R.:** /
- **Rete Ecologica provinciale:** Ambiti urbanizzati
- **Rete Ecologica regionale:** Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



Edifici in corso di realizzazione comparto adiacente PL ES 5



DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA

PdC 2 – AMBITO A SUD S.P. 39 – VIA OLGELASCA



SCHEDE PIANO DELLE REGOLE

PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica ha esaminato in modo dettagliato e puntuale attraverso diversi approfondimenti e rilievi puntuali la situazione dell'edificato posta ad est di via Italia, lungo via Roma , via Trento e via Marconi in quanti si rileva la forte criticità di un sistema viario non adeguato rispetto al peso insediativo esistente, nonché la presenza di diversi comparti che vedono la presenza di funzioni miste “ casa- bottega”, alcune dismesse, con elevata densità ed una ridotta area pertinenziale.

In primo luogo è stata esaminato il nuovo progetto di viabilità, il quale comporta la trasformazione di alcuni assi di penetrazione da via Italia verso via Roma in sensi unici e la stessa via Roma verso nord sino all'incrocio con via del Moriolo diventerebbe un senso unico con al termine uno stop, al fine di rendere maggiormente agevole la coesistenza di un traffico pesante proveniente dalla zona industriale, con il traffico locale degli ambiti residenziali.

Come anzidetto il tessuto urbanizzato dell'area centrale di Brenna è densamente abitato e si rileva una significativa carenza di spazi da destinare a parcheggio; gli autoveicoli sostano ai lati della strada creando problemi di transito veicolare.

Nella visione di un progetto piu' generale, volto al recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei comparti già dismessi, sono stati localizzati degli spazi da destinare a parcheggio pubblico con accesso diretto dalla viabilità esistente, diversamente altri compendi sono stati interessati dalla realizzazione di una nuova viabilità.

Riveste una piu' difficile soluzione la situazione dei comparti misti dove si rileva la presenza di edifici residenziali occupati ed importanti volumetrie artigianali in parte occupate che interessano l'intera superficie del compendio con importanti volumetrie, nonché la presenza di molteplici proprietà.

In questo caso si è cercato di proporre alcune soluzioni alternative che tenessero conto sia della possibilità di un intervento di totale demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, sia della ristrutturazione degli involucri edilizi oggi esistenti.

In entrambi i casi ciò dovrà avvenire attraverso un piano di recupero nel quale non sarà possibile la monetizzazione degli spazi da destinare a parcheggio.

Si è rilevata anche la presenza di edifici artigianali, interni al tessuto urbano consolidato residenziale, ove ancora oggi viene svolta l'attività lavorativa. Nella suddetta fattispecie il compendio è sottoposto ad un disposto normativo speciale di cui alla lettera A, del piano delle regole, secondo il quale alla dismissione della funzione artigianale, lo stesso è sottoposto a piano di recupero, con una riconversione delle volumetrie esistenti.



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 1 – VIA GALILEI – VIA ROMA
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito edificato, posto a sud di via Galilei angolo via Roma, il quale rileva la presenza di un edificio residenziale con alcuni appartamenti ed un edificio artigianale con un attività insediata.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero. In considerazione dello stato dei luoghi che rileva la presenza di un significativo volume sul lotto, appartenente a diverse proprietà, sono state valutate due differenti soluzioni di seguito illustrate, considerando il compendio unitamente ad PdR 2 posto a sud.

La prima soluzione prevede la totale demolizione dell'edificazione esistente e la ricostruzione di un nuovo volume, mentre la seconda soluzione propone di preservare una parte del volume sul fronte di via Galilei e via Roma e dedicare una porzione centrale del comparto ad area standard pubblico parcheggi, in questo secondo caso deve essere considerata una possibile prosecuzione dello spazio pubblico nel PdR 2 posto a sud.

La seconda soluzione è percorribile attraverso una permuta con una porzione di terreno di proprietà comunale, ove verrebbe ricollocato il volume non realizzato in loco.

In entrambi i casi non è possibile avvalersi della monetizzazione degli spazi a parcheggi in numero di uno ogni nuova unità abitativa che dovranno essere realizzati in loco.

Nel caso di realizzazione di parcheggi pubblici le suddette aree sono ricomprese nell'ambito degli stessi.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- | | |
|--|------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u> | 985,00 mq |
| • <u>Volume esistente con funzione residenziale:</u> | 1.488,00 mc |
| • <u>Volume esistente con funzione artigianale</u> | 3.250,00 mc |

Norma urbanistica per il regime transitorio:

In mancanza e/o in assenza di attuazione del Piano di Recupero vige il regime normativo transitorio di seguito indicato.

Edificazione residenziale esistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro - risanamento conservativo e recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Edificazione artigianale esistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria dell'edificazione esistente per le quali è consentito il proseguo delle attività artigianali, nonché l'insediamento di nuove funzioni di artigianato non molesto e depositi. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla redazione del piano di recupero.

a) Intervento di demolizione e ricostruzione con parziale cambio di destinazione d'uso in destinazione residenziale

- Volume in progetto: 4.000,00 mc
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, [esercizi di vicinato](#)
[ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.](#)
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo

b) Intervento di ristrutturazione edilizia e permuta con area di proprietà comunale

- Volume in progetto in loco: 2.000,00 mc
- Volume da realizzarsi , in altro luogo, su terreno oggetto di permuta con terreno di proprietà Comunale 2.000,00 mc
La porzione di area di proprietà comunale, ubicata a sud di via Stelvio, oggetto di permuta, previo frazionamento, dovrà corrispondere alla superficie territoriale necessaria per la realizzazione del volume oggetto di trasferimento, e relativa area pertinenziale.
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- **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 :**

Soluzione a)

Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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. Non è ammessa la monetizzazione degli spazi privati e delle aree standard dovute al Comune in relazione ai disposti normativi vigenti in materia.

Soluzione b)

Nelle aree da destinare a parcheggio pubblico uso pubblico, oggetto di permuta ed ubicate nella porzione centrale del lotto, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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. Le spese di frazionamento dell'area di proprietà comunale, le spese notarili e le tassazioni sono a carico del soggetto attuatore.

• Perequazione Urbanistica ed oneri concessori

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non vengono applicati oneri perequativi. Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti.

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

Regime vincolistico

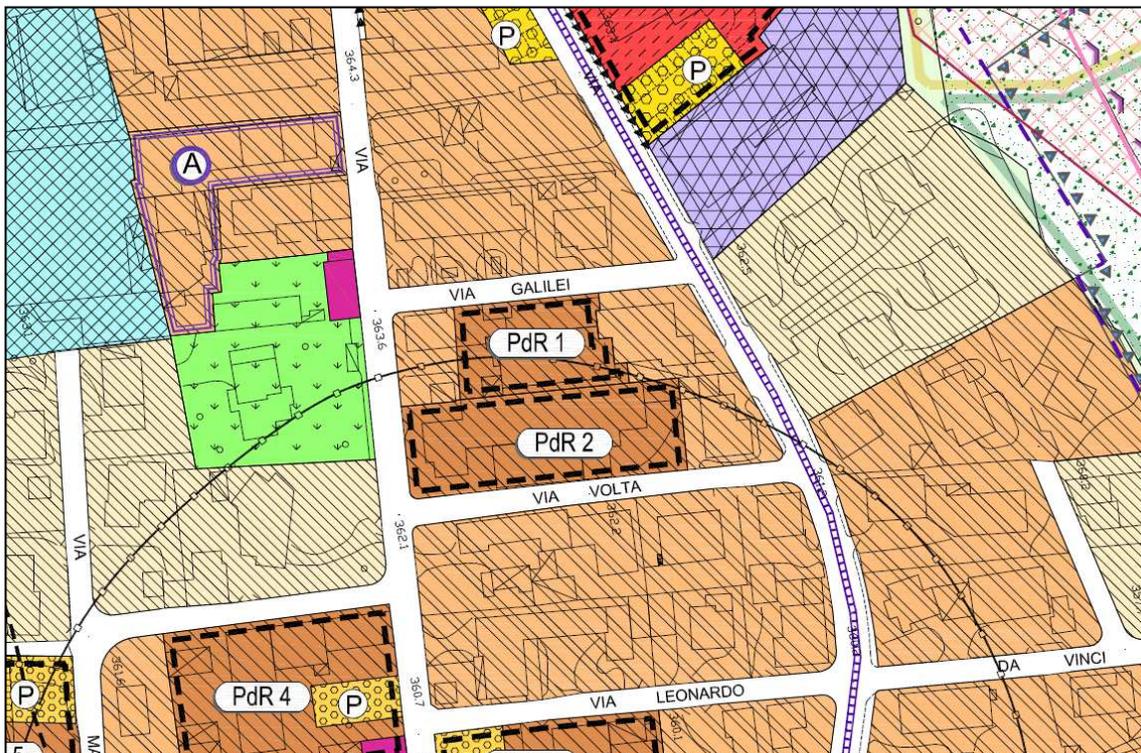
- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni) (Porzione inferiore del lotto)
 - Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe III – Aree di tipo misto
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 1 – VIA GALILEI – VIA ROMA



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 2 – VIA VOLTA – VIA ROMA
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito edificato, posto a nord di via Volta angolo via Roma, il quale rileva la presenza di un edifici residenziali e porzioni di edificio con funzioni residenziali e funzioni artigianali con attività insediate.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero. In considerazione dello stato dei luoghi che rileva la presenza di un significativo volume sul lotto, appartenente a diverse proprietà, sono state valutate due differenti soluzioni di seguito illustrate, considerando il compendio unitamente ad PdR 1 posto a nord.

La prima soluzione prevede la ristrutturazione dell'edificazione esistente e l'eliminazione del corpo di fabbrica artigianale posto lungo via Volta, mentre la seconda soluzione propone di preservare una parte del volume sul fronte via Roma e dedicare una porzione centrale del comparto ad area standard pubblico parcheggi, in questo secondo caso deve essere considerata una possibile prosecuzione dello spazio pubblico nel PdR 1 posto a nord.

La seconda soluzione è percorribile attraverso una permuta con una porzione di terreno di proprietà comunale, ove verrebbe ricollocato il volume non realizzato in loco.

In entrambe le soluzioni proposte non è possibile avvalersi della monetizzazione degli spazi a parcheggi in numero di uno ogni nuova unità abitativa che dovranno essere realizzati in loco.

Nel caso di realizzazione di parcheggi pubblici le suddette aree sono ricomprese nell'ambito degli stessi.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 1.800,00 mq.
- Volume esistente con funzione residenziale/ misto artigianale: 5.700,00 mc
- Volume esistente con funzione artigianale 1.300,00 mc

Norma urbanistica per il regime transitorio:

In mancanza e/o in assenza di attuazione del Piano di Recupero vige il regime normativo transitorio di seguito indicato.

Edificazione residenziale esistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro - risanamento conservativo e recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Edificazione artigianale esistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria dell'edificazione esistente per le quali è consentito il proseguo delle attività artigianali, nonché l'insediamento di nuove funzioni di artigianato non molesto e depositi. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla redazione del piano di recupero.

Norma Speciale: nel regime transitorio è ammesso il cambio di destinazione d'uso di superfici non residenziali, le cui porzioni di immobili costituiscano parte integrante dell'edificio con destinazione residenziale.

L'intervento può essere effettuato con titolo edilizio semplice, fatto salvo la verifica degli spazi a parcheggio come prevista per il compendio, sottoposto a disposto normativo puntuale.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione dell'intero immobile, in assenza di un preliminare piano di recupero, nel quale vengano verificati la distribuzione dei volumi e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

a) Intervento di ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso

in destinazione residenziale

- Volume in progetto: 5.700,00 mc
Deve essere eliminato il corpo di fabbrica con destinazione artigianale ubicato lungo via Volta con un volume pari a 1.300 mc
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo

b) Intervento di ristrutturazione edilizia e permuta con area di proprietà comunale

- Volume in progetto in loco: 4.000,00 mc
- Volume da realizzarsi, in altro luogo, su terreno oggetto di permuta con terreno di proprietà Comunale 2.000,00 mc
La porzione di area di proprietà comunale, ubicata a sud di via Stelvio, oggetto di permuta, previo frazionamento, dovrà corrispondere alla superficie territoriale necessaria per la realizzazione del volume oggetto di trasferimento, e relativa area pertinenziale.
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

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:**

Soluzione a)

Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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. Non è ammessa la monetizzazione degli spazi privati e delle aree standard dovute al Comune in relazione ai disposti normativi vigenti in materia.

Soluzione b)

Nelle aree da destinare a parcheggio pubblico uso pubblico, oggetto di permuta ed ubicate nella porzione centrale del lotto, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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. Le spese di frazionamento dell'area di proprietà comunale, le spese notarili e le tassazioni sono a carico del soggetto attuatore.

• **Perequazione Urbanistica ed oneri concessori**

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente non vengono applicati oneri perequativi. Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti.

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

Regime vincolistico

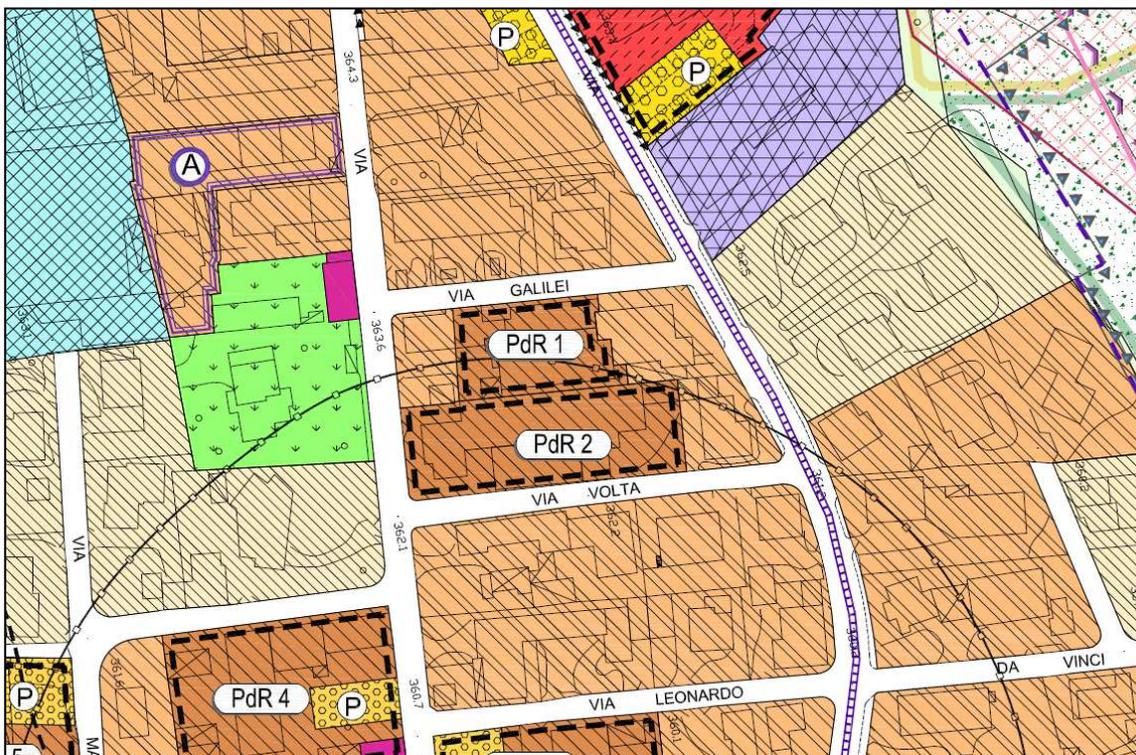
- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni)
 - Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe III – Aree di tipo misto
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 2 – VIA VOLTA – VIA ROMA



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 3 – VIA LEONARDO – VIA ROMA
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto, ubicata tra via Leonardo e Via Roma, interessa un area con soprastante edificazione in parte con destinazione residenziale, in parte con destinazione artigianale, attualmente dismessa.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero e prevede la realizzazione di spazi pubblici da destinare a parcheggio nella porzione di area posta tra via Leonardo e via Roma. E' consentito sia il recupero della volumetria esistente con la totale riconversione nella funzione residenziale e/o la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nella porzione est del compendio.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 1.470,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione parcheggi: 445,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.025,00 mq.
- Volume esistente residenziale : 790,00 mc
- Volume esistente artigianale : 1.160,00 mc
- **Volume in progetto con cambio di destinazione d'uso complessivo assegnato :** **2.000,00 mc**

- Altezza: 7,50 metri
- Piani fuori terra: 2 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, [esercizi di vicinato](#)
[ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.](#)
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo

- **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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi a parcheggio ubicati tra via Leonardo e via Roma. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare le aree a parcheggio poste tra via Leonardo e via Roma.

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**

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

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

Regime vincolistico

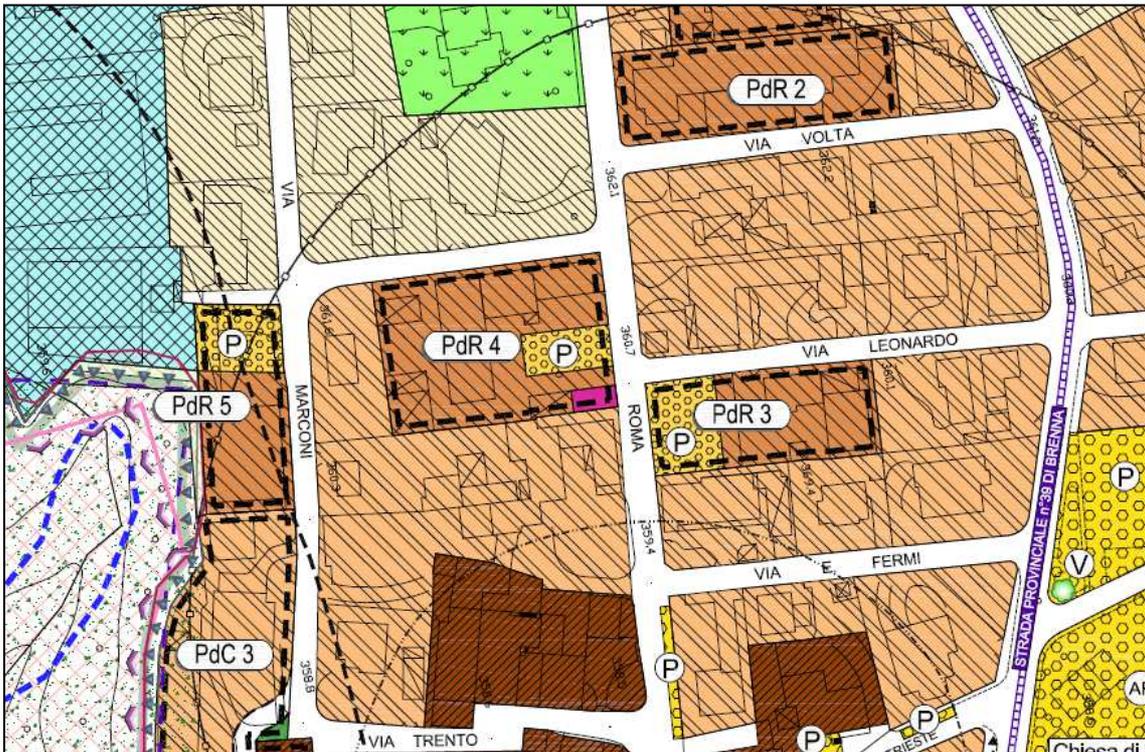
- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni)
 - Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- **Classe di fattibilità geologica:**
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:**
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- **P.T.R. / P.P.R.:** /
- **Rete Ecologica provinciale:** Ambiti urbanizzati
- **Rete Ecologica regionale:** Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 3 – VIA LEONARDO – VIA ROMA



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 4 – VIA ROMA – VIA MARCONI
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto, ubicato tra via Roma e via Marconi, di impianto storico, in parte trasformato attraverso un intervento di ristrutturazione, risalente agli anni '60/'70, in relazione ad una porzione di corpo di fabbrica posto lungo via Roma; mentre mantiene le caratteristiche proprie originarie l'edificio ubicato a sud del comparto con fronte, sempre lungo via Roma, ed il muro che delimita il compendio.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica sottopone il compendio immobiliare a Piano di Recupero e prevede la realizzazione di spazi pubblici, nell'ambito del comparto, lungo via Roma, nonché il recupero della volumetria esistente, con particolare attenzione agli edifici che ad oggi preservano le caratteristiche dell'edificazione storica.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 2.430,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione parcheggi: 250,00 mq
- Superficie fondiaria: 2.180,00 mq.
- **Volume in progetto oggetto di ristrutturazione edilizia :** **esistente**
- Altezza: esistente
- Piani fuori terra: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, [esercizi di vicinato](#)
[ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.](#)
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo

Norma urbanistica per il regime transitorio:

In mancanza e/o in assenza di attuazione del Piano di Recupero vige il regime normativo transitorio di seguito indicato.

Edificazione residenziale esistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro - risanamento conservativo e recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Edificazione artigianale esistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria dell'edificazione esistente per le quali è consentito il proseguo delle attività artigianali, nonché l'insediamento di nuove funzioni di artigianato non molesto e depositi. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla redazione del piano di recupero.

• Prescrizioni paesaggistiche:

L'edificio campito negli elaborati di piano, in considerazione che rappresenta elemento simbolico – storico è sottoposto, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente degli ambiti di centro storico. L'edificio a corte con pianta ad L dovrà preservare l'impianto storico e nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione preservare i ritmi delle aperture e le finiture proprie che lo caratterizzano, mantenendo uniformità nella composizione della facciata, seppur gli interventi verranno attuati in tempi differenti. Deve altresì essere preservato il muro storico che si pone a delimitazione del comparto.

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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi a parcheggio così come individuati negli elaborati di piano e nel quantitativo indicato nella scheda normativa. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare le aree a parcheggio nel quantitativo previsto dalle schede normative e nella localizzazione indicata negli elaborati di piano.

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.

L'intervento di realizzazione dell'opera pubblica potrà essere realizzato in via sostitutiva da parte del Comune con oneri e spese a carico del privato in quota proporzionale.

• Oneri concessori

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

- **Modalità di intervento:** Piano di recupero
Gli interventi possono trovare attuazione anche attraverso lotti funzionali, fatto salvo il rispetto degli obblighi previsti verso il comune.

Regime vincolistico

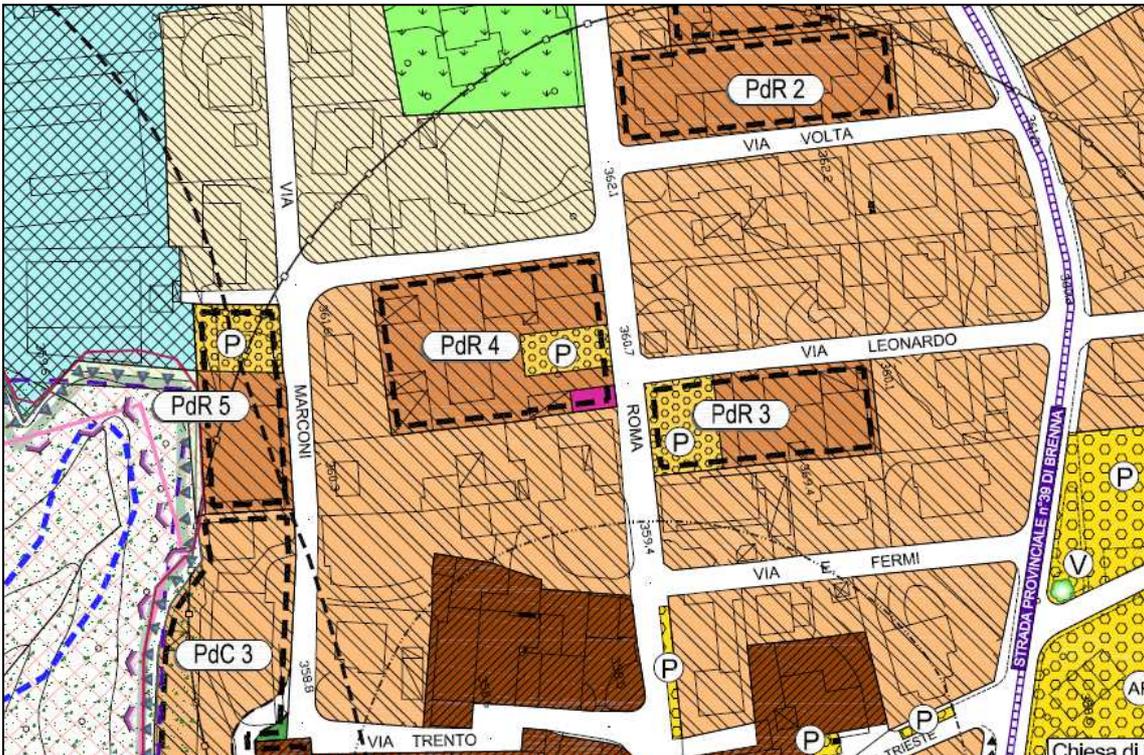
- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni)
 - Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- P.T.R. / P.P.R.:/
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 4 – VIA ROMA – VIA MARCONI



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 5 – VIA MARCONI
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un edificio dismesso e relativa area pertinenziale dismessa con funzione artigianale.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero e prevede la realizzazione di spazi pubblici da destinare a parcheggio nella porzione di area posta a nord del comparto con accesso da via Marconi. E' consentito sia il recupero della volumetria esistente con la totale riconversione nella funzione residenziale attraverso la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma nella porzione sud del comparto.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 1.240,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione parcheggi: 400,00 mq
- Superficie fondiaria: 840,00 mq.
- **Volume in progetto con cambio di destinazione d'uso dalla funzione artigianale alla funzione residenziale :** **esistente**
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, [esercizi di vicinato](#)
[ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.](#)
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo
- **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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi a parcheggio ubicati tra via Leonardo e via Roma. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare le aree a parcheggio poste a nord del comparto con accesso da via Marconi.

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**

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

- **Modalità di intervento:**

Piano di recupero

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c – 150 mt)
- Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)

- **Classe di fattibilità geologica:**

Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni

- **Classe studio acustico:**

Classe III – Aree di tipo misto

- **P.T.R. / P.P.R.:** /

- **Rete Ecologica provinciale:** Ambiti urbanizzati

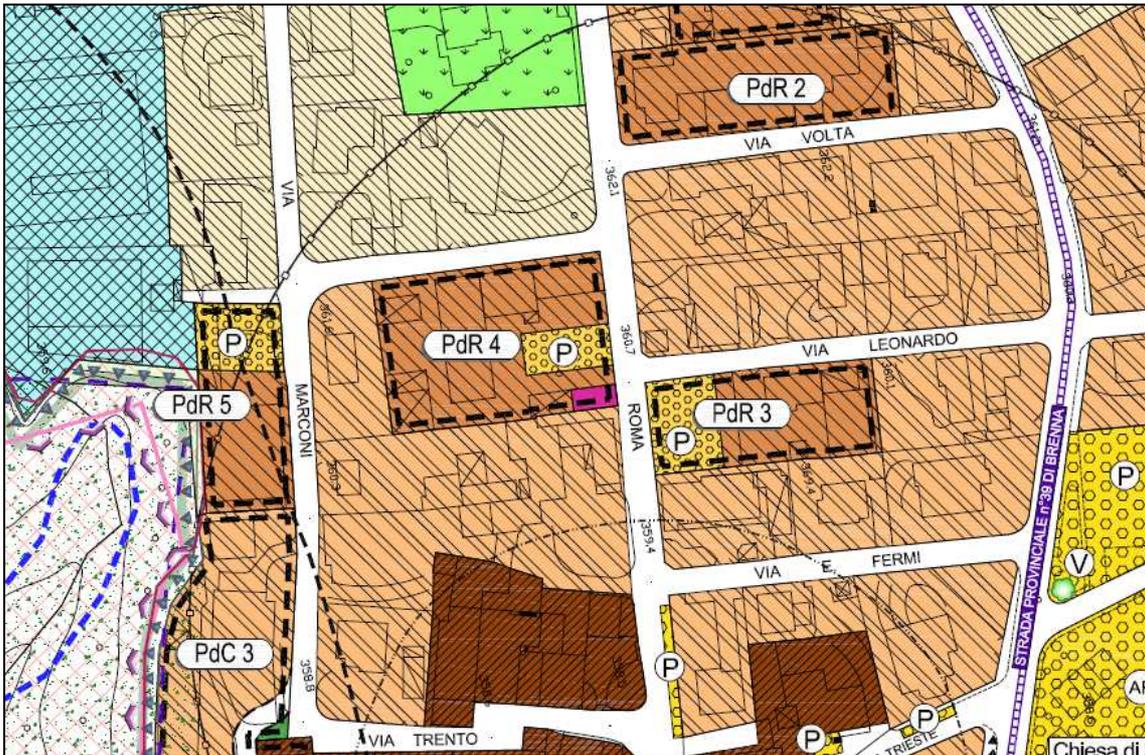
- **Rete Ecologica regionale:** Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNa
PdR 5 – VIA MARCONI



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 6 –VIA TRENTO – VIA MAZZINI
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un compendio edificato, appartenente al centro storico, il quale rileva la presenza di due edifici uno posto lungo via Trento, per una minor parte interessato da un intervento di recente ristrutturazione, ed un corpo di fabbrica più interno al comparto, con le relative aree pertinenziali.

Progetto variante di P.G.T.:

Dall'analisi effettuata delle mappe catastali storiche (catasto Teresiano- catasto Lombardo Veneto e Lombardo Veneto aggiornamenti), gli immobili coinvolti nel progetto di revisione urbanistica non rilevano particolare interesse storico, anche a fronte dei recenti interventi di trasformazione che hanno interessato una parte degli immobili.

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero e prevede la demolizione di una porzione dell'immobile posto lungo via Trento e la demolizione dell'edificio più interno, nonché la ricostruzione di un edificio, con ugual volume, nella porzione posta ad ovest del compendio.

Quanto sopra consente la realizzazione di un collegamento viario tra via Marconi e via Mazzini, ove sono ubicati delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione parcheggio, in parte esistente ed in parte di nuova formazione.

La soluzione progettuale proposta consente altresì di preservare uno spazio pertinenziale all'edificio ubicato lungo via Trento, già oggetto di ristrutturazione edilizia.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 1.150,00 mq.
- Viabilità in progetto: 160,00 mq
- Superficie fondiaria: 990,00 mq.
- **Volume in progetto da ricollocare ad ovest del lotto:**
- Porzione di edificio oggetto di demolizione lungo via Trento: 1.350,00 mc
- Edificio esistente a sud del lotto
oggetto di ricollocazione sul lato ovest : volume esistente
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, [esercizi di vicinato](#)
[ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.](#)
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo

- **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:**

Il soggetto attuatore dovrà cedere al Comune le aree interne al comparto necessarie per la realizzazione della viabilità pubblica. Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare la viabilità in progetto interna al comparto comprensiva dei relativi sottoservizi. L'indicazione del tracciato viario verrà meglio definito nel progetto esecutivo dell'opera pubblica. 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**

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

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

Regime vincolistico

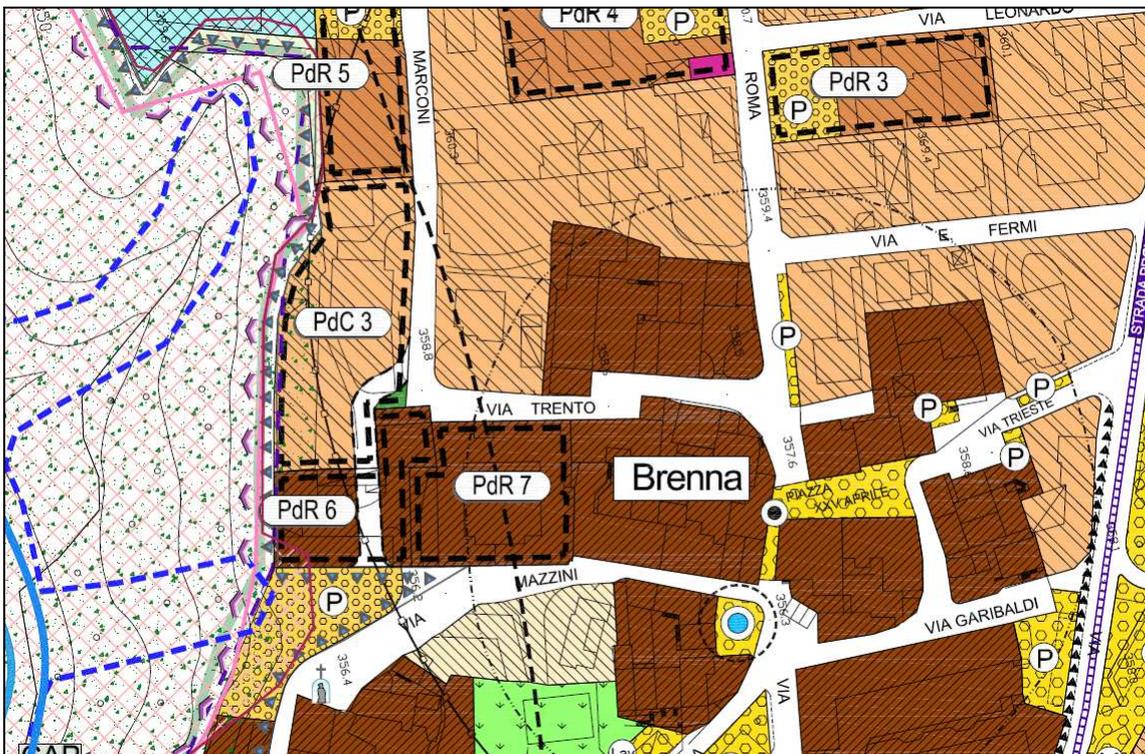
- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni) (Porzione destra del lotto)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c – 150 mt)
 - Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
 - Centro storico e nuclei antichi (L.R. n° 12/2005 e s.m.i.)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
 - Classe 4a (area dei versanti) – Fattibilità con gravi limitazioni (angolo sinistro del lotto)
- **Classe studio acustico:**
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- **P.T.R. / P.P.R.:** /
- **Rete Ecologica provinciale:** Ambiti urbanizzati
- **Rete Ecologica regionale:** Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNa
PdR 6 –VIA TRENTO



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 7 –VIA TRENTO – VIA MAZZINI
PALAZZO PEREGO
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa l'edificio storico "Palazzo Perego" ubicato tra via Trento e via Mazzini, nel centro storico di Brenna.

Progetto variante di P.G.T.:

L'immobile a pianta quadrata con corte interna preserva le caratteristiche di composizione architettonica e ritmi delle aperture proprie dell'impianto originario, se non per un intervento incongruo, di recente realizzazione, lungo via Trento.

La variante urbanistica prevede attraverso un piano di recupero la ristrutturazione dell'edificio storico e, per quanto possibile, sarebbe auspicabile una revisione della composizione architettonica della facciata lungo via Trento, al fine di meglio integrare, il recente intervento di ristrutturazione. Al fine di incentivare il recupero dell'immobile si introduce tra le funzioni principali la possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso in alloggi per anziani e/o fasce protette, nonché l'opportunità nell'ambito della convenzione con il comune di dare attuazione alla revisione degli spazi destinati a parcheggio posti lungo via Mazzini con la possibilità di individuare spazi privati riservati e spazi pubblici.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 1.530,00 mq.
- Superficie fondiaria: 1.530,00 mq.
- **Volume oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia** **esistente**
- Altezza: esistente
- Piani fuori terra: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori, alloggi per anziani e/o fasce protette
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, [esercizi di vicinato](#)
[ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona.](#)
- Destinazioni non ammesse:, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio produttivo

Norma urbanistica particolare :

Le unità abitative e/o porzioni di immobili che sono già state oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia sono escluse dalla partecipazione al piano di recupero.

Nelle suddette unità abitative potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle norme morfologiche e tipologiche relative ai nuclei storici delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

- **Prescrizioni ambientali e paesaggistiche:**

Il progetto architettonico dovrà preservare l'impianto dell'edificio esistente e la composizione delle facciate, ove hanno preservato i caratteri originari. L'intervento nel suo complesso dovrà cercare di mitigare l'intervento edificatorio incongruo realizzato lungo via Trento.

L'intervento dovrà mantenere le principali caratteristiche compositive allo scopo di contemperare il duplice obiettivo di incentivare il recupero dei manufatti e mantenere le principali caratteristiche derivanti dalla tradizione.

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° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

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

La realizzazione dell'intervento di ristrutturazione deve prevedere la verifica degli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

A fronte della realizzazione della riorganizzazione del parcheggio posto lungo via Mazzini con la formazione di posti auto, in parte pubblici ed in parte privati, potrà essere sottoscritta apposita convenzione urbanistica con il Comune, quest'ultimo avrà a proprio carico l'acquisizione delle aree necessarie da parte di soggetti terzi. L'onere economico di acquisizione delle aree e realizzazione degli interventi è posto a carico del soggetto attuatore quale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti al comune secondo le tabelle vigenti al momento della realizzazione degli interventi di ristrutturazione. Nell'ambito della convenzione urbanistica è consentita la possibilità di realizzare dei parcheggi interrati funzionali all'intervento di ristrutturazione sia con la funzione residenziale, sia con la funzione socio- assistenziale.

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.

Nel caso della realizzazione di funzioni quali alloggi per anziani e categorie protette, la dotazione degli spazi da destinare a parcheggio potrà essere definita nell'ambito della convenzione urbanistica, quest'ultima potrà anche regolamentare altre esigenze espresse da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito socio- assistenziale e pertanto sarà considerato in tale sede la corrisponsione al Comune degli oneri concessori.

- **Oneri concessori**

In caso di realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori, nonché dell'attuazione degli interventi con funzioni dedicate alle categorie protette, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, così come concertati nell'ambito della convenzione urbanistica. Nel caso di non realizzazione delle opere pubbliche dovranno essere versati al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il costo di costruzione.

- **Modalità di intervento:**

Piano di recupero

Regime vincolistico

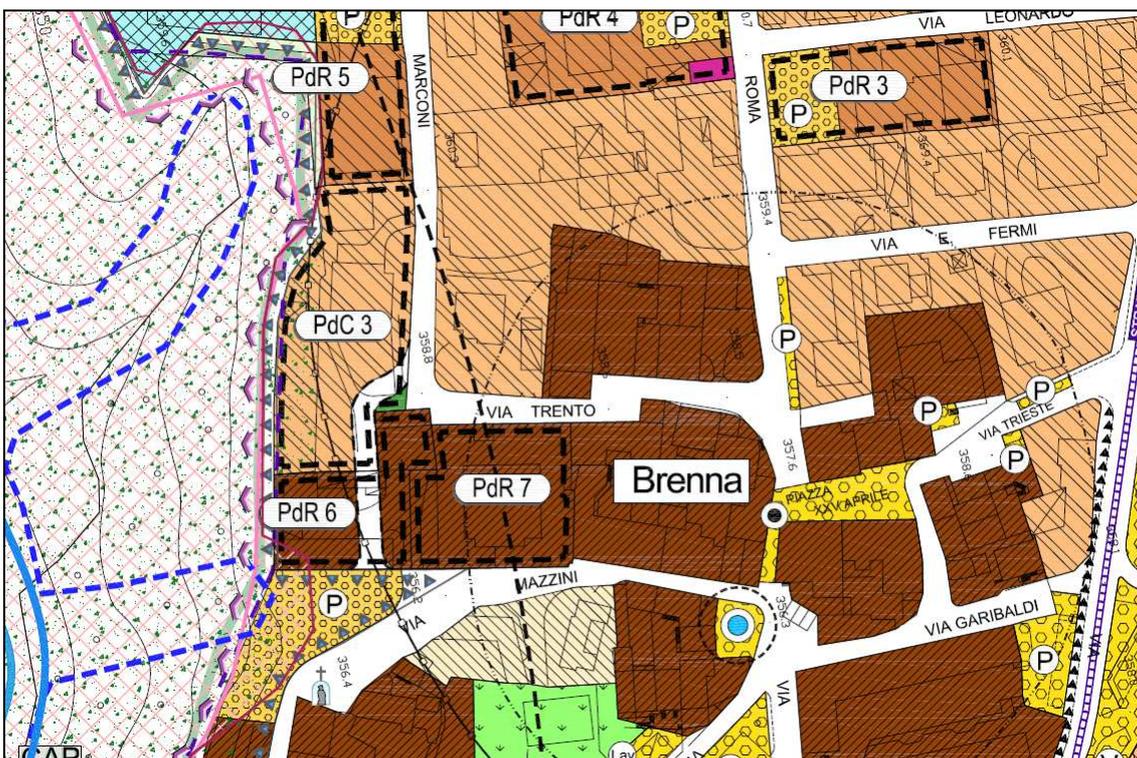
- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni e 60 giorni)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c – 150 mt) (Porzione sinistra del lotto)
 - Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
 - Centro storico e nuclei antichi (L.R. n° 12/2005 e s.m.i.)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 7 –VIA TRENTO – VIA MAZZINI
PALAZZO PEREGO



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 8 –VIA RESEGONE – VIA MILANO
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito territoriale dismesso, ubicato tra via Resegone e via Milano, che rileva la presenza di un edificio con funzione residenziale e due corpi di fabbrica con destinazione artigianale.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero e prevede la realizzazione di spazi pubblici da destinare a parcheggio nella porzione di area posta tra via Resegone e via Milano. Si prevede altresì la demolizione dell'edificazione esistente e la realizzazione di una nuova edificazione nella porzione est del comparto.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 2.255,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione parcheggi: 620,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.635,00 mq.
- **Volume in progetto con cambio di destinazione d'uso complessivo assegnato :** **6.000,00 mc**
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, bar, artigianato di servizio alla persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio.
- **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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi a parcheggio ubicati tra Resegone e via Milano. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

In considerazione della conformazione del lotto può essere riservato, nell'ambito dello spazio pubblico, un'area per garantire l'accesso degli autoveicoli nell'area pertinenziale della nuova edificazione privata.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare le aree a parcheggio poste tra via Resegone e via Milano.

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**

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

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

Regime vincolistico

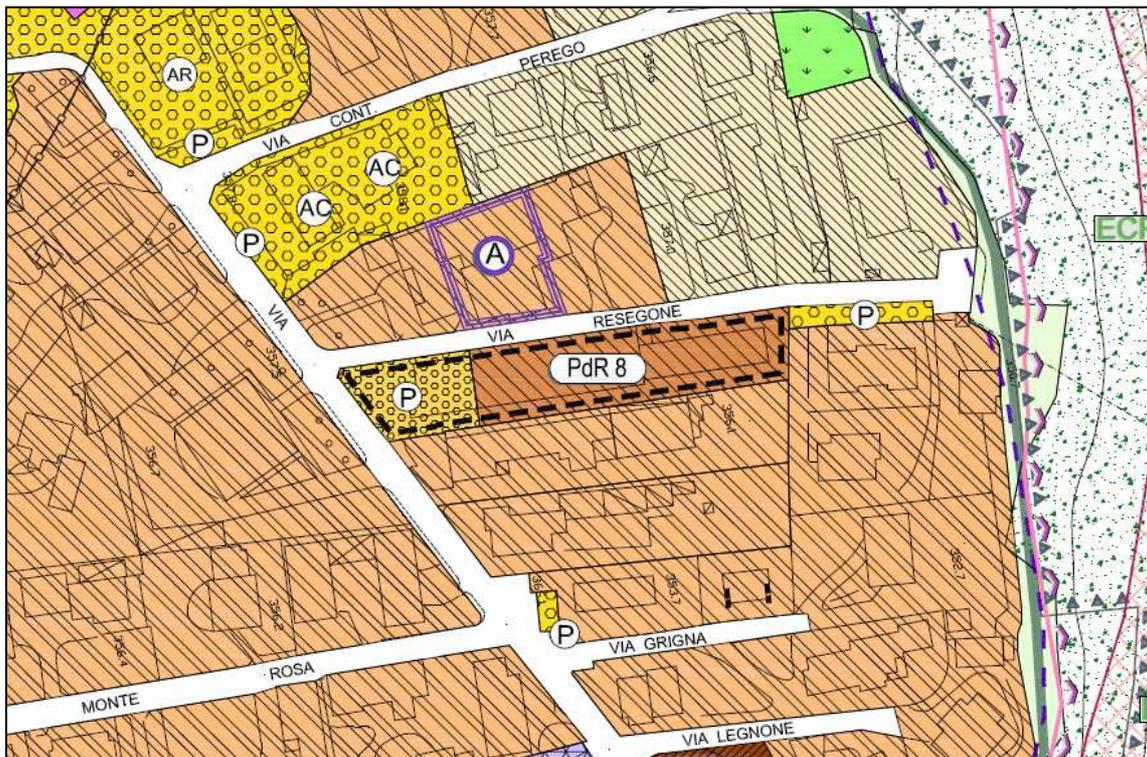
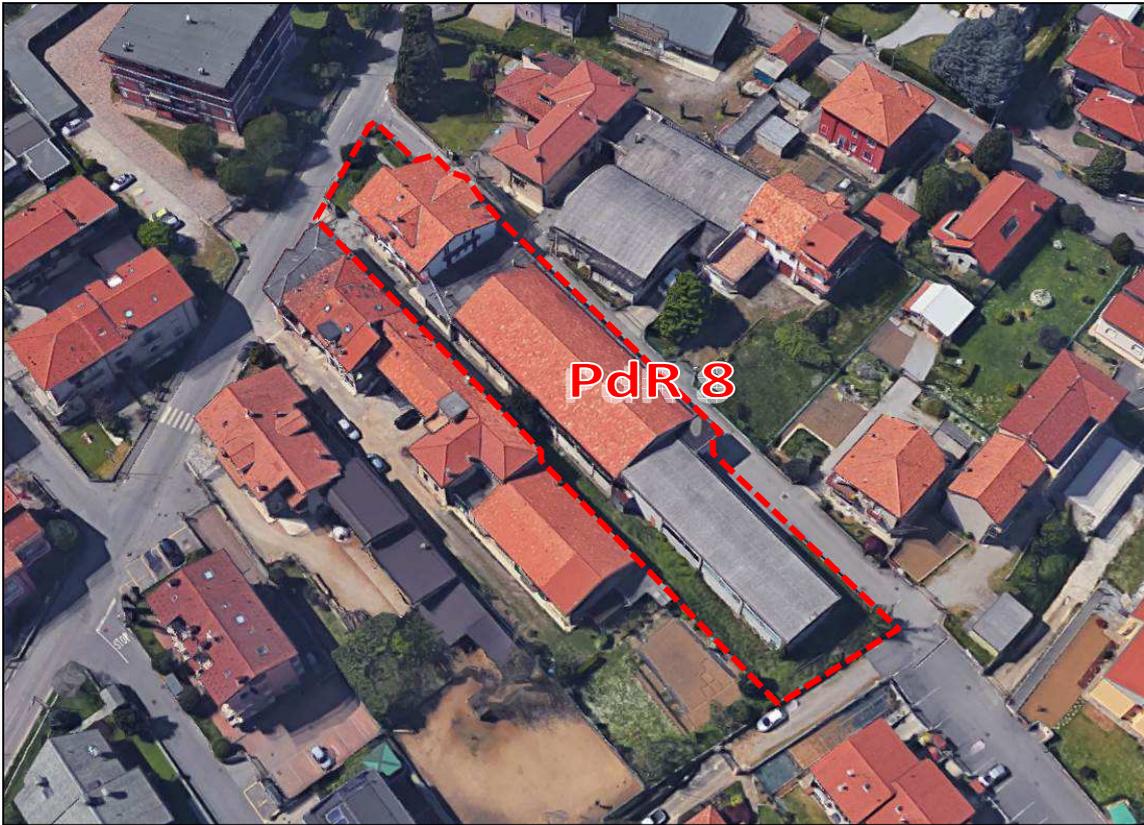
- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- **Classe di fattibilità geologica:**
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:**
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- **P.T.R. / P.P.R.:** /
- **Rete Ecologica provinciale:** Ambiti urbanizzati
- **Rete Ecologica regionale:** Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – BRENNA
PdR 8 –VIA RESEGONE



PIANO DELLE REGOLE – OLGELASCA
PdR 9 – VIA DE GASPERI
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un ambito territoriale, ubicato a sud di via De Gasperi della frazione di Olgelasca, il quale rileva la presenza di un edificio artigianale.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica sottopone il comparto a Piano di Recupero e prevede la realizzazione di un nuovo tratto viario a nord dello lotto con la finalità di definire un collegamento interno alla frazione di Olgelasca tra via De Gasperi, un tratto viario già esistente ad est del comparto con gli spazi pubblici esistenti nell'ambito di centro storico della frazione di Olgelasca.

In aderenza al nuovo tratto viario verso sud si prevede la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico ed al servizio del nuovo compendio.

Si prevede la demolizione dell'edificazione esistente e la realizzazione di una nuova edificazione nella porzione sud del comparto.

Parametri edilizio – urbanistici

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

- Superficie territoriale: 1.700,00 mq.
- Aree destinate alla nuova viabilità 160,00 mq
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione parcheggi: 275,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.265,00 mq.
- **Volume in progetto con cambio di destinazione d'uso complessivo assegnato :** **3.300,00 mc**
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, bar, artigianato di servizio alla persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio.

- **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 debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi a parcheggio ubicati nella misura indicata nella scheda normativa e rappresentazione effettuata negli elaborati di piano. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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.

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

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare, il nuovo tratto stradale posto a nord del comparto sino a congiungere la due viabilità esistenti e le aree a parcheggio pubblico, sempre a nord del lotto. 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**

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

- **Modalità di intervento:**

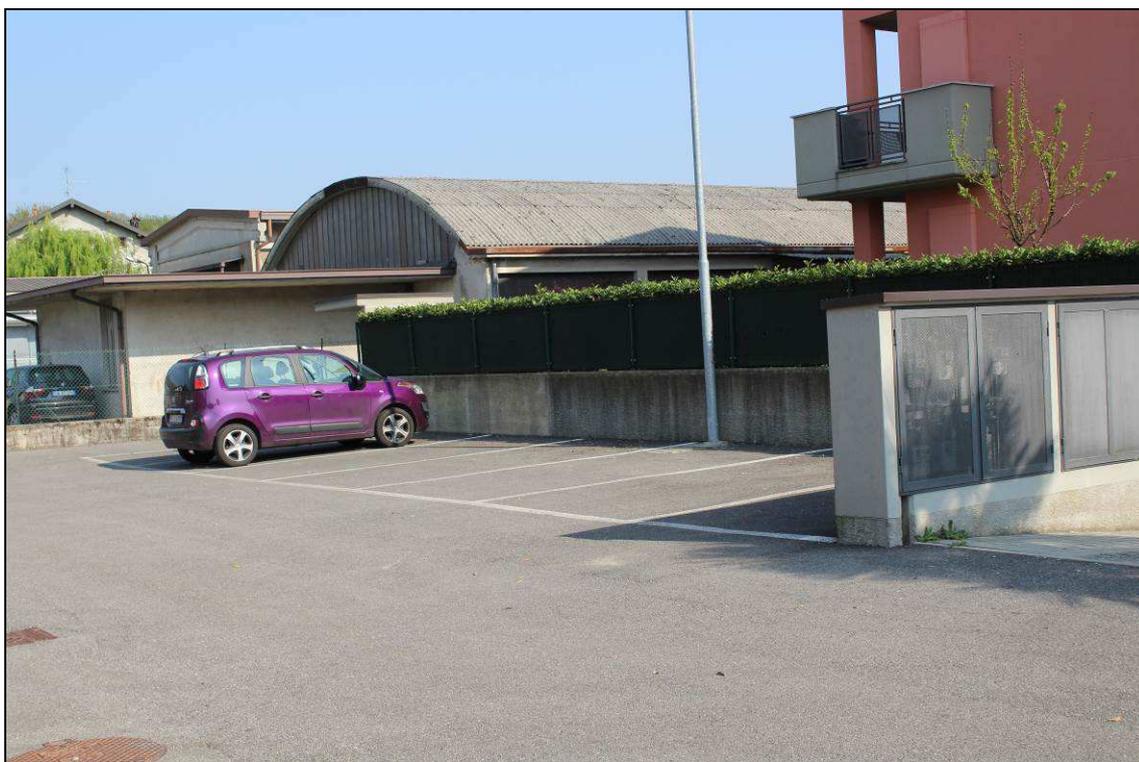
Piano di recupero

Regime vincolistico

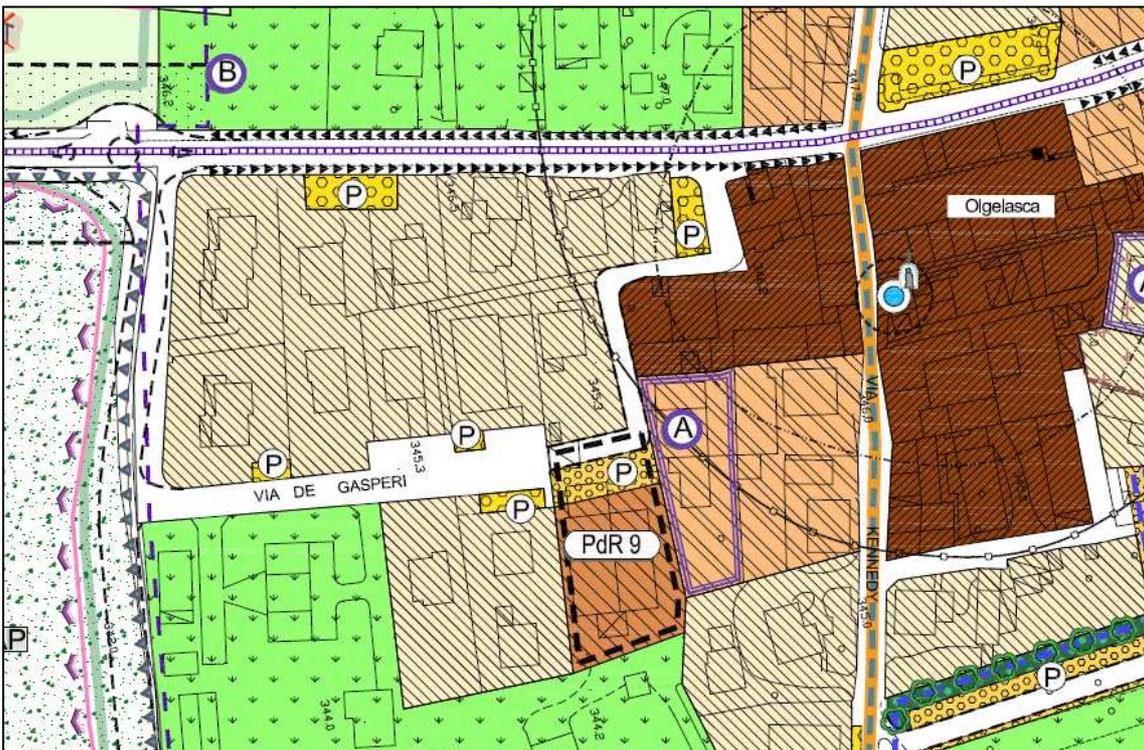
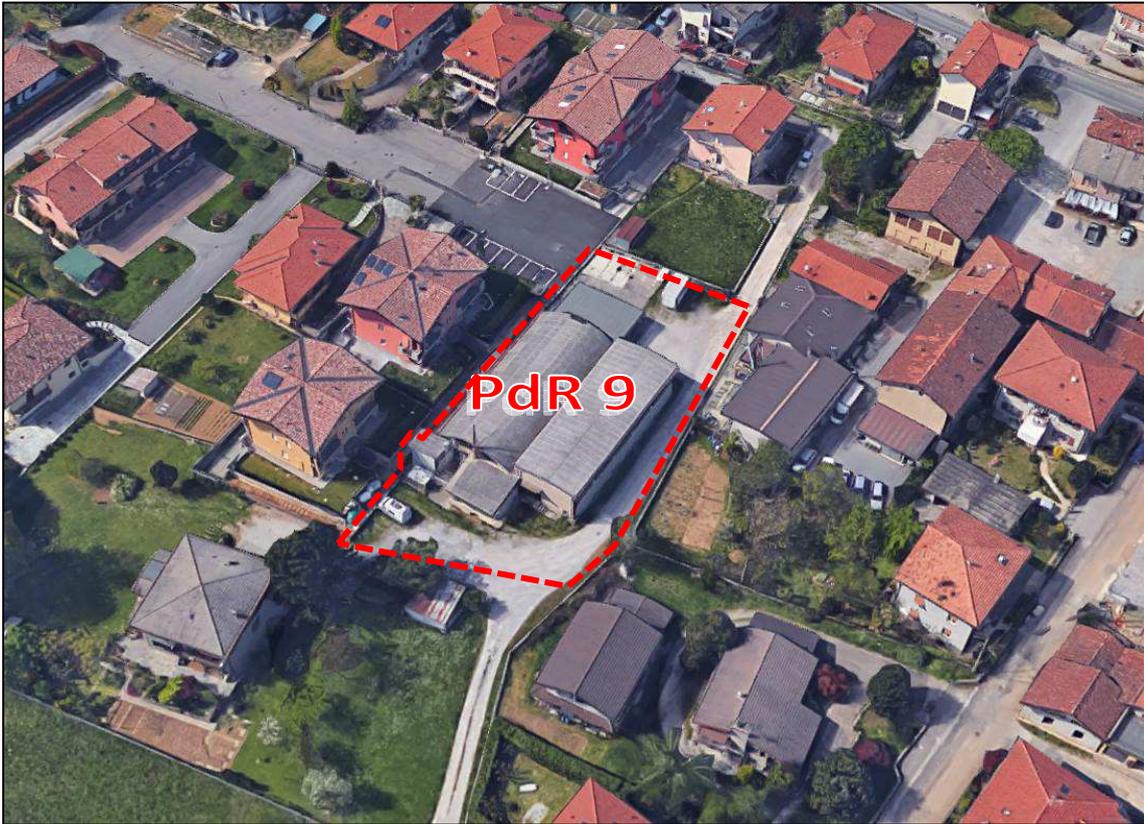
- Vincoli ambientali – tecnologici:
Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE – OLGELASCA
PR 9 – VIA DE GASPERI



PIANO DELLE REGOLE– BRENNA
PdC 3 – AMBITO VIA MARCONI
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un compendio, ubicato lungo via Marconi, in parte edificato classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito edificato a media densità (indice 1,20 mc/mq)

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica prevede, a fronte di un interesse pubblico derivante dall'esigenza di realizzare il primo tratto di un collegamento stradale tra via Trento e via Mazzini, coinvolgendo parte delle aree appartenenti al compendio, l'ambito viene sottoposto a permesso di costruire convenzionato. In considerazione della realizzazione delle opere pubbliche, viene preservata la volumetria esistente e viene attribuito al lotto una volumetria assegnata.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.300,00 mq.
- Aree da destinare a nuova viabilità a nord del lotto ... 200,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.100,00 mq.
- Volumetria totale conferita al comparto
- Edificio esistente : volume esistente
- Volumetria assegnata 1.000,00 mc.
- Altezza: 9,50 metri
- Piani fuori terra: 3 piani
- 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 :**
Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto 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. Non è ammessa la monetizzazione degli spazi privati e delle aree standard dovute al Comune in relazione ai disposti normativi vigenti in materia.
- **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.

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità di accesso al comparto e posta a sud - est del medesimo, poiché funzionale alla realizzazione del collegamento viario via Trento- Via Mazzini. La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno definite in fase di progetto definitivo dell'opera pubblica. Il Comune ha la facoltà, qualora si ravvisi l'esigenza di realizzare l'opera pubblica, di chiedere anticipatamente la cessione dell'area.

Quest'ultima costituirà un anticipo rispetto alla realizzazione degli interventi edificatori e sarà regolamentata da apposito atto registrato e trascritto.

- **Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore, a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare la nuova viabilità, comprensiva dei relativi sottoservizi.

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.

Nel caso di realizzazione delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria 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:**

- Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n°236/88, assoluta 10 mt, 180 giorni) (porzione destra del lotto)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c – 150 mt)
- Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)

- **Classe di fattibilità geologica:**

Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni

- **Classe studio acustico:**

Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (porzione inferiore del lotto)
Classe III – Aree di tipo misto (piccola porzione superiore del lotto)

- **P.T.R. / P.P.R.: /**

- **Rete Ecologica provinciale:** Ambiti urbanizzati

- **Rete Ecologica regionale:** Intero territorio comunale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS



PIANO DELLE REGOLE– BRENNA
PdC 3 – AMBITO VIA MARCONI

