

Comune di Valgrehentino
Provincia di Lecco



Piano di
Governo del
Territorio

VARIANTE GENERALE

IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 e s.m.i.

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI DEGLI ENTI ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. ADOTTATA CON DDC. N.4 1 MARZO 2023

Documento di Piano

ALLEGATI

**DP
A2**

SCHEDE DI PROGETTO URBANO

SETTEMBRE 2023

Le SCHEDE DI PROGETTO URBANO costituiscono parte integrante del Documento di Piano e stabiliscono le indicazioni progettuali urbanistiche nonché le specifiche prescrizioni per gli Ambiti di Trasformazione AT e per le Aree della Rigenerazione Urbana AR.

Indirizzi comuni per la progettazione degli interventi:

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019, previa verifica dell'adeguatezza o meno della rete fognaria a valle e previsione delle eventuali opere di adeguamento;
- applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- rispetto, ove non diversamente specificato, della superficie drenante o di permeabilità minima richiesta ai sensi dell'Art 3.2.3. del vigente RLI, stabilito al 30% per le zone residenziali e al 15% per gli insediamenti produttivi o commerciali, dell'area di pertinenza;
- nel caso di demolizioni dovrà essere preventivamente accertata ed attestata dal tecnico preposto l'assenza di materiali contenenti amianto, la presenza di serbatoi interrati e di eventuali altre fonti di potenziale pericolo che, altrimenti, richiedono la predisposizione di un piano di caratterizzazione dell'area.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT per interventi di iniziativa privata

Gli interventi in **AT** si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti. Sono altresì esclusi dall'applicazione della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti del Piano delle Regole in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto di intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

La definizione delle quantità dei servizi di cessione per i diversi ambiti è stabilita dalle Norme del Piano dei Servizi.

La numerazione degli AT esistenti viene mantenuta inalterata ma la Variante di piano conferma le previsioni di nuovi interventi di trasformazione urbanistica per i soli due seguenti ambiti:

AT 2 Località Miglianico a destinazione residenziale

AT 6 Via Don Stucchi a destinazione diversa

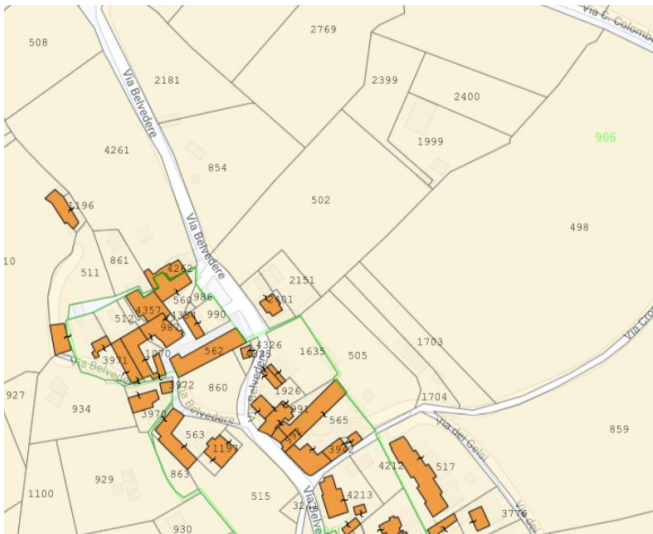
Viene introdotta una nuova scheda per un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva relativo ad un Piano di lottizzazione vigente ma con convenzione in scadenza. Con la Variante di piano si prevedono nuove indicazioni per l'area che entreranno in vigore in caso di scadenza e mancata attuazione del Piano Attuativo attualmente in essere. Il PGT vigente include l'area in ambito produttivo consolidato senza previsioni specifiche rispetto al PL già a suo tempo vigente. La presente variante di piano, prendendo atto della mancata realizzazione delle previsioni progettuali in imminente scadenza, interviene mediante la previsione di un piano attuativo che si rende necessario per il corretto inquadramento urbanistico del comparto. Per i suddetti motivi l'area non concorre comunque nelle verifiche rispetto ai disposti di adeguamento alla LR31.

ATP* Via A. Moro a destinazione produttiva

Nelle seguenti schede si riporta anche la scheda progettuale dell'Ambito di Trasformazione **AT 5** in corso di realizzazione. L'ambito **AT 5** è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 in data 16/04/2021 ed è attualmente in fase di avanzata realizzazione. Esso, ai fini della stesura della presente Variante di piano, è stato considerato ai fini del conteggio sul consumo di suolo in relazione alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 31 del 2014. Ai fini del presente Documento di Piano non costituisce però oggetto di alcuna nuova previsione progettuale urbanistica, ma viene comunque riprodotta la scheda relativa all'intervento presente del PGT vigente.

All'atto della chiusura per la sua attuazione e del relativo collaudo, l'area rientrerà all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e verranno applicati i disposti di cui all'Art 9 delle Norme del Piano delle Regole.

AT 2 - Miglianico



STRALCIO MAPPA

STATO DI FATTO

Terreni in aree libere limitrofe al perimetro settentrionale ed orientale del nucleo storico di Miglianico. Dette aree sono state in parte compromesse da interventi di edificazione non autorizzati di baracche e costruzioni accessorie, nonché dalla realizzazione di recinzioni e manufatti di tipo precario. Anche i margini del nucleo sono caratterizzati da interventi che non hanno rispettato i caratteri morfologici e tipologici del tessuto storico, compromettendone la lettura. La conformazione a balze degradanti del terreno favorisce la percezione, anche alla scala più vasta, della porzione del nucleo a monte dell'attuale via Belvedere, che risulta essere la parte meglio conservata dell'impianto storico originario; d'altro canto permette di inserire a valle le nuove previsioni insediative, in modo rispettoso della morfologia esistente e della percezione paesaggistica del complesso edificato.

L'area è interessata da un Ambito di Trasformazione del PGT vigente che non ha considerato nel suo disegno la distribuzione delle proprietà e la reale conformazione del suolo esistente. La rimanente porzione interessata dalla nuova perimetrazione è identificata in Ambito Agricolo.

Le proprietà coinvolte hanno presentato un suggerimento per apportare delle modifiche affinché l'intervento possa essere sostenibile in relazione ai caratteri del luogo e proponendo un disegno più razionale che permette di realizzare un tratto di strada comunale capace di disimpegnare il percorso interno al vecchio nucleo. Le precedenti condizioni applicate all'ambito non ne permettono inoltre la sostenibilità economica rispetto alle proprietà coinvolte.



1



2



3



4



5

- 1 vista di Miglianico da valle
- 2 - 3 vista da sud dalla Via dei Gelsi
- 4 - 5 vista da nord con le aree a valle e a monte della Via Belvedere

DATI CATASTALI

L'Ambito di Trasformazione interessa in tutto o in parte i seguenti mappali del Catasto Terreni Comune di Valgreghentino fg 906:

Mappali 861, 4261 (ex507), 854, 502, 503, 1703,1704, 498.

Detti mappali sono interessati in parte per la ricaduta edificatoria prevista dall'Ambito e in parte per l'acquisizione dei diritti edificatori che ivi vengono riversati.

Per le sole opere di sistemazione della viabilità previste dal piano è interessata una porzione del mappale 859, al quale non è comunque attribuita alcuna capacità edificatoria.

OBIETTIVI

Il ridisegno dell'Ambito di Trasformazione si pone i seguenti obiettivi di interesse per la comunità locale:

- Realizzazione di un nuovo tratto di strada comunale che permette, anche mediante la nuova regolarizzazione della viabilità, di disimpegnare l'attuale passaggio interno al vecchio nucleo che risulta avere un calibro ridotto ed essere controproducente per la riqualificazione degli edifici storici.
- Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici che sopperiscano, oltre al fabbisogno aggiunto, all'attuale sottodimensionamento complessivo a servizio del nucleo antico.
- Eliminazione dei manufatti accessori e riordino del disegno urbano ai margini del nucleo.
- Tutela della percezione complessiva dell'insediamento sia alla scala locale che alla scala più vasta mediante la conservazione di terreni liberi antistanti il nucleo antico.
- Rispetto del sistema agricolo e della rete ecologica.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Il progetto urbanistico e architettonico dovrà garantire la minore frammentazione percettiva delle proprietà e della trasformazione delle aree esterne anche private. Pertanto, si dovranno favorire:

- la riduzione mediante accorpamento degli accessi carrai e pedonali ai singoli edifici lungo la pubblica strada;
- la realizzazione di recinzioni "trasparenti", uniformi ed estremamente contenute, che non interrompano la percezione estesa di insieme delle aree;
- utilizzo di materiale drenante anche per le aree carrabili;
- eliminazione completa dei manufatti non pertinenti e non assentiti, interni all'intero ambito incluso il settore fondiario ST.

Sono inoltre prescritti:

- il mantenimento dei percorsi esistenti di accesso ai terreni posti a valle del nucleo; questi potranno anche subire modifiche ma dovranno garantire l'accessibilità alle proprietà di terzi interessate; la loro sistemazione dovrà essere conforme alle specifiche prescrizioni viabilistiche e paesaggistiche delle norme comunali;
- la sistemazione del raccordo tra la nuova strada in progetto con la Via dei Gelsi, tale che possa garantire un unico percorso continuo principale ed il collegamento con il parcheggio e i percorsi minori esistenti;
- il progetto specifico del verde urbano per le aree ad uso pubblico e per le aree SF eventualmente interessate a modifiche, riqualificazione e tutela dell'esistente, da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio ed al collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
- adeguamento delle recinzioni esistenti per i mappali interni al settore fondiario SF secondo le disposizioni relative alle aree agricole;
- divieto di realizzazione dei manufatti accessori previsti dal PdR per gli ambiti agricoli ove interni al perimetro di settore fondiario **SF**;
- parere di compatibilità con ente gestore del PLIS sino alla sussistenza del vincolo.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1 – CF.3 – CF.4** fatte salve le attività di cui alla **CF. 2** punti a), b), d), e), f), h)

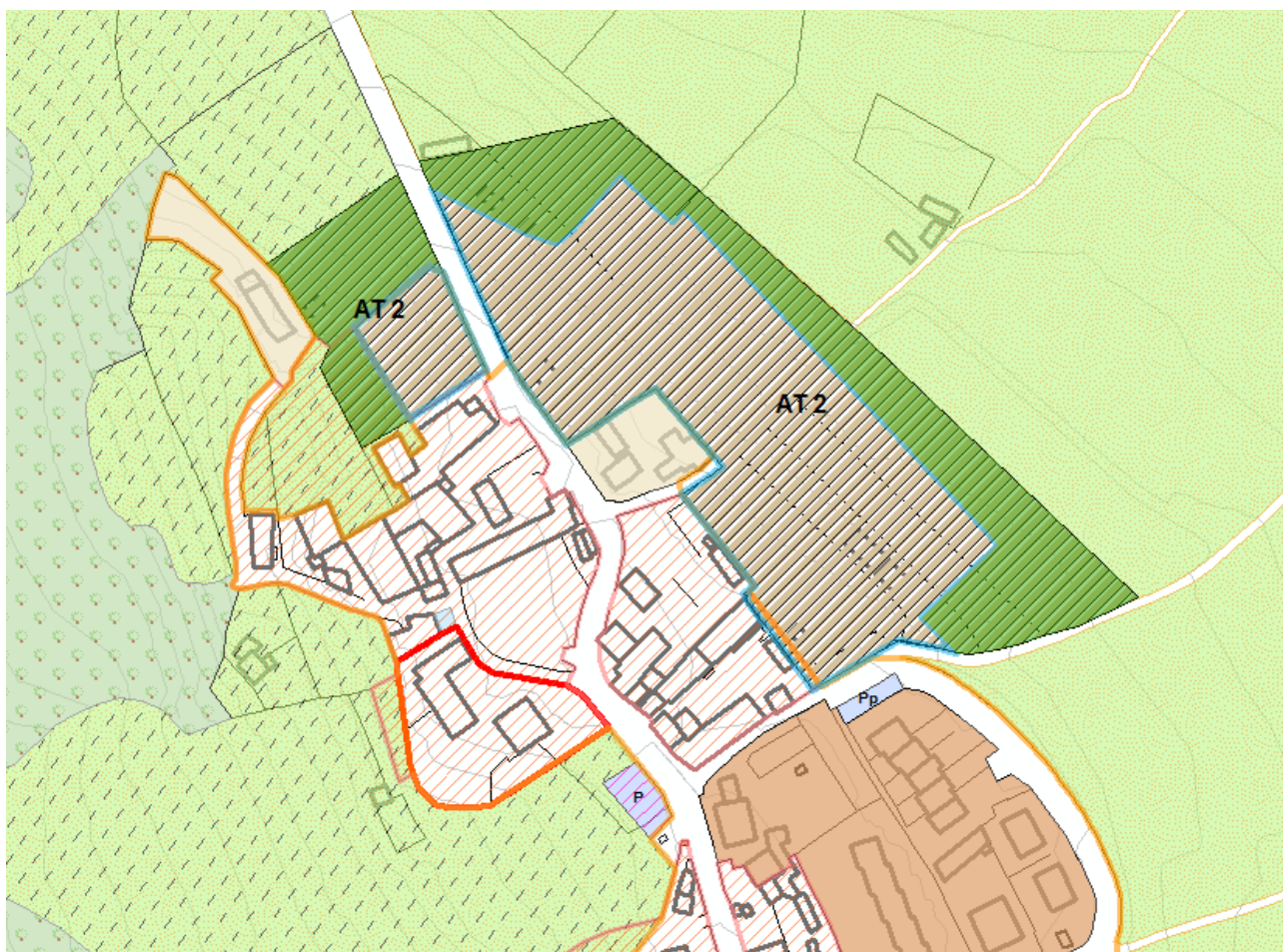
INDICI URBANISTICI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT mq 13.008
 Superficie di acquisizione dei diritti edificatori incluse le parti con vincolo "non aedificandi"
 Le porzioni di proprietà ivi individuate acquisiscono i diritti edificatori. Le parti di essa esterne all'Ambito ATu, indipendentemente dalla individuazione di ambito urbanistico del PGT, dovranno asservire il volume acquisito e non potranno essere computate ai fini di attribuzione di volumetrie a favore di attività agricole. La sistemazione di queste aree dovrà attenersi ai disposti dei seguenti articoli delle norme del PdR:

- Art. 14.2.3 Recinzioni in Ambiti agricoli
- Art. 29 Aree connettive e spazi aperti di valore ambientale
- Art. 33 Norme paesaggistiche per gli ambiti AT (fatti salvi gli altri più restrittivi)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ATu mq 8.170
(Aree di ricaduta volumetrica + urbanizzazioni)
 Area soggetta a Piano Attuativo per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione

Aree di ricaduta dei diritti edificatori	AE (area edificabile)	mq 5.462
SUPERFICIE EDIFICABILE	SL	mq 2.500
INDICE DI COPERTURA MAX	IC	25% di AE
ALTEZZA MASSIMA	Hf	m 9 (AU 2 piani fuori terra)



- AT residenziale**
- Ambito di ricaduta volumetrica e urbanizzazioni**
- Aree sottoposte a vincolo "non aedificandi"**



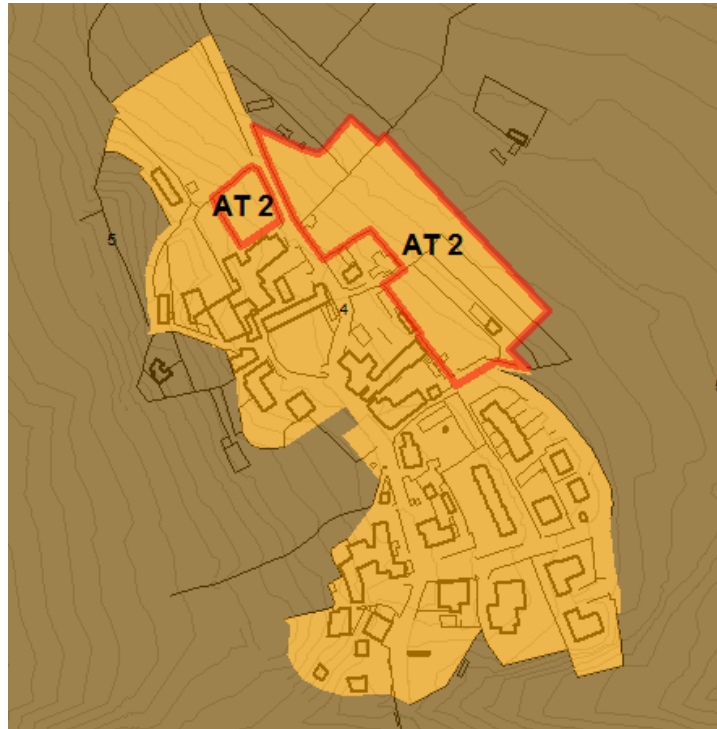
Schema planimetrico elaborato con il suggerimento depositato dalle proprietà coinvolte.

- SETTORE FONDIARIO
- AREE DI RICADUTA VOLUMETRICA

La distribuzione degli edifici è indicativa e non vincolante.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
4	alta	8.170	100%



INTERFERENZE CON LE PREVISIONI DI PTCP



- Superficie erosa ad agricolo strategico del PTCP **mq 4.496**
- Superficie tutelata e vincolata a verde con vincolo *non aedificandi* **mq 4.838**

INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



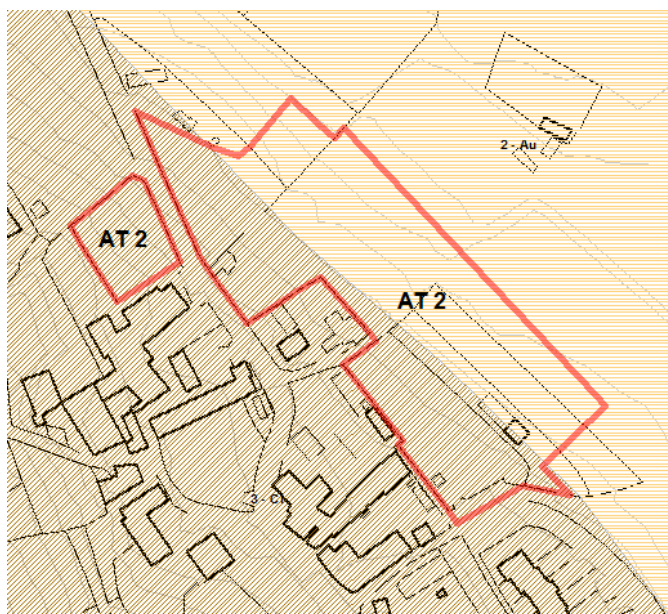
Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

PLIS 100% dell'area (**NB:** in fase di definizione dell'ampliamento del Parco del Curone l'area risulterà esclusa dal relativo perimetro)

Itinerari di interesse Art. 2.6.3

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 Au - Area urbana.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

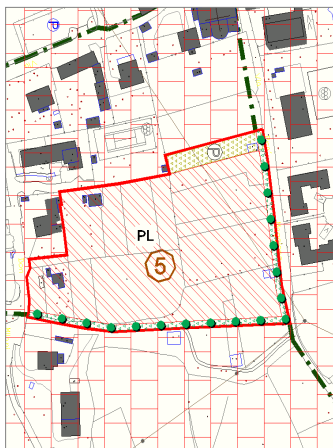
3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Comune di VALGREGHENTINO (LC)

Documento di Piano

PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO

Via Prà Maggiore



a. OBIETTIVI DI PROGETTO

Area numero 5.

La trasformazione è dovuta all'esigenza di favorire l'intervento in zona e garantire nel contempo un ritorno per la collettività.

Fra le normali opere di urbanizzazione, da scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate: 1) Parcheggio previsto nel PGT in aggiunta al parcheggio adiacente esterno al P.A.; 2) Pista ciclopedonale sul fronte a valle; Prolungamento della strada comunale sempre a valle del P.A.

b. PARAMETRI DIMENSIONALI PER INTERVENTI

Superficie territoriale di intervento	Sup. tot. mq	12.509,38
Indice volumetrico (lat)	mc/mq	0,60
Indice volumetrico da volume perequativo	mc/mq	0,20
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	% della St	18

c. USI

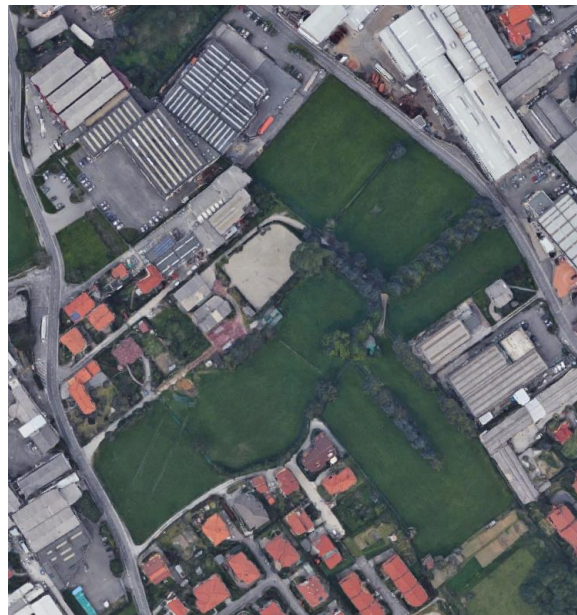
Usi previsti	Funzioni Residenziali	Abitazioni e attività compatibili.
	Funzioni Terziarie	Sole attività di vicinato.
	Funzioni Ricettive	Possibili previo adeguamento standards.
	Servizi	Monetizzabili esclusi parcheggi.

d. DISPOSIZIONI, DIRETTIVE DI NEGOZIAZIONE, CRITERI PEREQUATIVI

L'intervento deve essere preventivamente negoziato con il Comune e può avvenire con negoziazioni separate, il quale potrà monetizzare sia gli standards normali che quelli qualitativi, con eccezione degli standard già individuati in azzonamento (Parcheggi e verde pubblico per pista ciclopedonale).

AT5: classe 2. Attenersi a quanto previsto dalle norme geologiche di piano.

AT 6 – Via Don Stucchi *area ex maneggio*



STRALCIO MAPPA

STATO DI FATTO

L'area è definita da un'unica proprietà, per la gran parte costituita da suolo libero a prati permanenti per un totale di mq 25.534. Su di una porzione del mappale 249 insiste un complesso originariamente destinato a centro ippico da tempo dismesso. Tale porzione si sviluppa su una superficie di mq 2.100 interessata dagli edifici e di mq 1700 ca per l'area di maneggio. I corpi edificati principali occupano una superficie coperta complessiva di mq 500 ca. e sono posizionati in prossimità di un settore urbano edificato con destinazioni in parte residenziali e in parte produttive o artigianali. L'area libera, unitamente ad un'altra porzione adiacente a meridione, costituisce un vasto polmone verde, residuo all'interno di un tessuto urbano variegato, che interessa anche il territorio del comune confinante di Olginate e si è sviluppato in modo disordinato e casuale. Da un lato destinazioni esclusivamente residenziali, dall'altro complessi produttivi di consistente dimensione ed aree artigianali o produttive minori alternate ad abitazioni. Il tutto privo di un ordine urbano riconoscibile e di un sistema di infrastrutture adeguate. La trama stradale è decisamente sottodimensionata rispetto all'intensità del tessuto edificato e tale situazione costituisce uno degli aspetti problematici rispetto alle potenzialità dell'area, che risulta "isolata" da possibili connessioni con le aree libere dei territori contermini e dai potenziali percorsi destinabili alla mobilità dolce.

DATI CATASTALI

Fg 902 mappali 248, 393, 249, 254, 278



VEDUTE DA VIA DON STUCCHI






VEDUTE DA VIA POSTALE VECCHIA

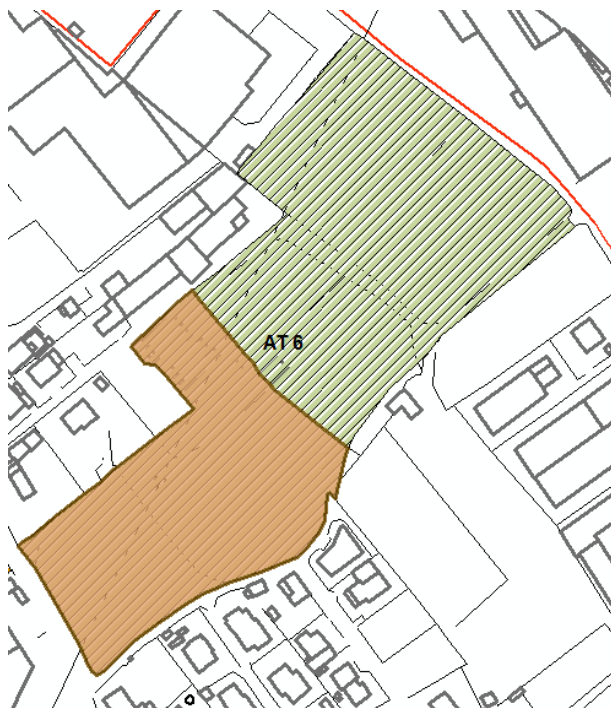
OBIETTIVI E INDICAZIONI

Lo stato di fatto sopra descritto evidenzia la difficile individuazione di una corretta pianificazione urbanistica per il caso specifico. La presente scheda di indirizzo non vuole precludere i possibili sviluppi di recupero e riqualificazione dell'area, se rivolti alla "riappropriazione" del valore che essa costituisce nell'interesse, non solo privato, ma anche collettivo. Detta difficoltà è confermata dalla situazione di stallo ed abbandono che da tempo si protrae. In questi casi non si determina solamente una svalutazione economica a scapito del soggetto privato, ma si toglie alla realtà locale una parte di territorio che, in qualche modo, può determinarne la qualità e quindi anche il valore in termini ambientali e paesaggistici, nel senso più ampio del termine. I presenti indirizzi si fondano quindi su alcuni obiettivi fondanti:

- Conservare la gran parte della superficie di suolo libero con destinazione di "*parco urbano*". Date le difficoltà di fruizione sopra descritte, con detta destinazione non si vuole solamente definire un'area a verde attrezzato che, se isolata e priva dei necessari collegamenti, potrebbe non ottenere un grado di fruizione sufficiente a garantirne l'adeguata frequentazione e di conseguenza manutenzione. Si intendono anche tutte le possibili funzioni che uno spazio verde ha in connessione con determinate attività sia sportive che di servizio sociale o anche a carattere agricolo, purché tali funzioni si inseriscano in un quadro socioeconomico di interesse per la collettività. In tal senso e solo a titolo esemplificativo si citano, oltre a possibili destinazioni per attività sportive nel verde, spazi verdi connessi a centri anche privati ma di attività assimilabili a servizi sociali (RSA, cure, ...), orti urbani a servizio della popolazione locale.
- Per quanto sopra ogni possibile progetto dovrà considerare in particolare la sistemazione dell'ambito contiguo destinato a servizi di cui al Comparto 75 del primo PGT vigente. Si dovranno inoltre valutare le possibili trasformazioni dell'Ambito della Rigenerazione Urbana di Via Don Stucchi AR 2 e la realizzazione di percorsi di collegamento con il tessuto limitrofo.
- Viene pertanto individuata un'area dell'Ambito AT 6 di mq 14.922 ca. sottoposta al suddetto vincolo di destinazione *parco urbano*. Tale area dovrà essere messa in relazione con l'area confinante destinata a servizi per parco urbano avente superficie di mq 19.854.
- La restante superficie dell'Ambito AT 6 pari a mq 10.659 è individuata quale potenziale area di ricaduta delle necessarie trasformazioni edilizie in relazione alla destinazione d'uso richiesta. In detta area devono comunque essere effettuate tutte le sistemazioni a verde necessarie a connettere i settori urbani circostanti con le aree di parco urbano.
- In tutto l'Ambito dovranno essere individuati i necessari percorsi e le infrastrutture che permettano la riqualificazione dell'accessibilità alle aree urbane contigue.
- In corrispondenza dei confini con le vie pubbliche e private si dovrà provvedere agli interventi di riqualificazione, allargamento e individuazione di percorsi ed aree di sosta funzionali ai diversi livelli di mobilità.
- Si auspicano destinazioni d'uso che possano essere riconosciute quali servizi in favore della popolazione locale, ai sensi della LR 12/05 e s.m.i., che dovranno essere regolamentati da apposita convenzione.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT6	mq 25.534
	AMBITO DI RICADUTA E URBANIZZAZIONE		mq 10.611
	AMBITO A PARCO URBANO		mq 14.923



Nelle fasi di approvazione del piano e prima del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione degli interventi edilizi previsti, dovrà essere acquisito il benestare del Gestore dell'elettrodotto ivi presente, in merito al rispetto della normativa vigente in materia di *protezione dall'esposizione dai campi magnetici* di cui al D.P.C.M. 08 luglio 2003, nonché ai fini della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/08.

DESTINAZIONI D'USO

Le possibili destinazioni d'uso principali e complementari saranno individuate ai sensi dell'Art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., esse dovranno avere funzione trainante rispetto alle aree verdi e viceversa. Il verde, infatti, dovrà essere funzionale alla destinazione e non collaterale; in quanto tale, ne potrà essere garantito il mantenimento e la qualità. Non è esclusa la destinazione residenziale purché esclusivamente complementare alla destinazione principale trainante. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività produttive in genere di cui alla Categoria Funzionale CF.3
- Depositi, autorimesse e similari.
- Attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.
- Grandi e medie strutture di vendita.
- Sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
- Attività agricole estensive o di allevamento intensivo.
- Attività non consentite nella zona dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale o incompatibili con le previsioni degli Enti sovraordinati.

INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici potranno essere determinati in relazione alle destinazioni d'uso all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi.

Superficie territoriale	ST	mq 25.534
Superficie fondiaria	SF	mq 10.659
Indice massimo di copertura	IC	20% di SF
Altezza massima	Hf	m 11,00
Altezza degli edifici per residenza	Hf	m 9,00 (AU 2 piani)
Distanza dai confini	Dc	HF x 2 salvo esistente

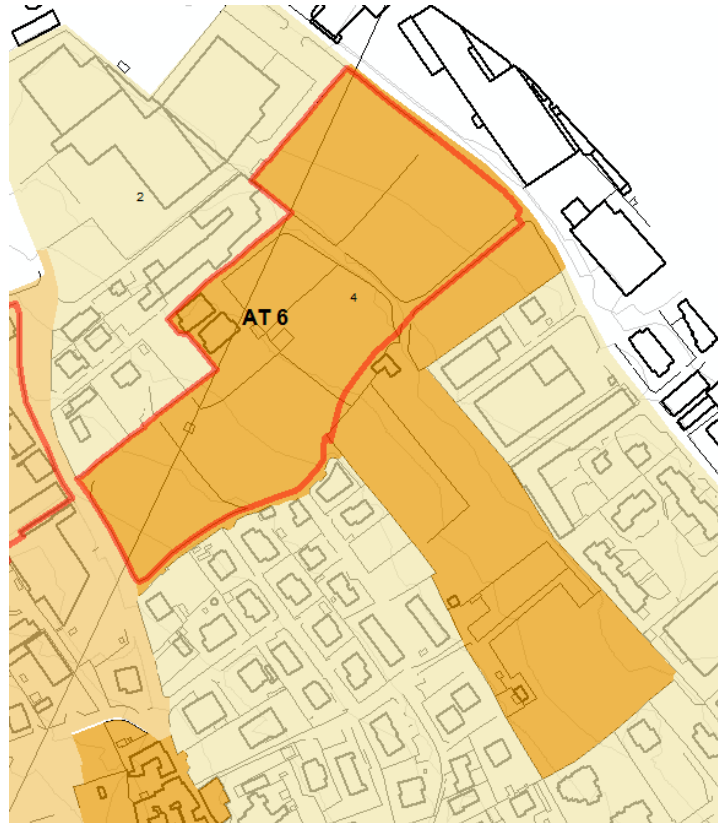
Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato da un progetto specifico per le aree verdi.



Stralcio Tavola delle previsioni di piano

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
4	alta	25.534	100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE

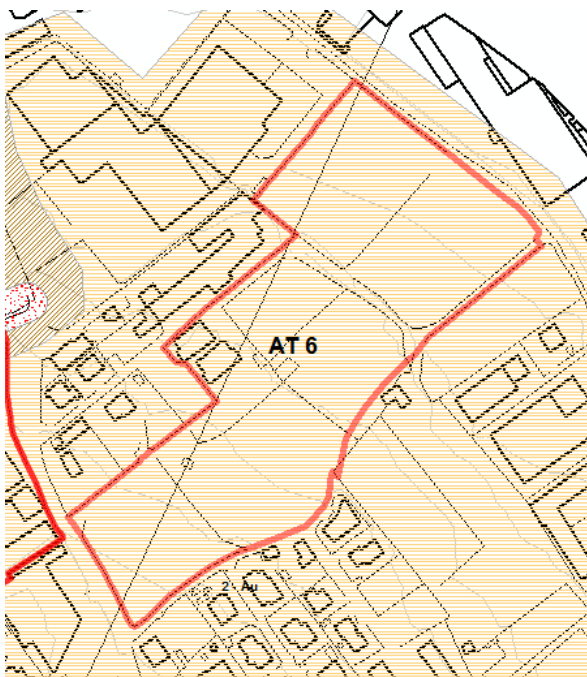


Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

DPA distanza di prima approssimazione da elettrodotti - Art.45 c

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE
LIMITAZIONI
2 Au - Area urbana.

ATP* – Via A. Moro



STATO DI FATTO

L'area è definita da due proprietà principali costituite da più appezzamenti posizionati lungo il lato della Via Aldo Moro sul quale si sono sviluppati in linea gli insediamenti industriali previsti dal precedente PRG. In mezzzeria circa del tratto rettilineo della via si è conservata questa ampia area non ancora edificata. Essa è attualmente destinata a deposito attrezzature e materiali ed è priva di vegetazione. La superficie territoriale individuata dal piano è di mq 10.164,33. Il Piano Attuativo presentato in data 12/02/2007 con protocollo 1058 e convenzionato con atto notarile repertorio n. 74471 a firma Notaio Dott. Giuseppe Mangili in data 22/04/2009, prevede la realizzazione di più corpi di fabbrica con destinazione di capannone industriale per una superficie coperta di mq 5.425,52 (IC = 0,53 ca) e una SLP di mq 6.914,42. Esso individua poi una superficie di aree a standard di mq 1.325,17 distribuite per svincolo ingresso e parcheggi sul fronte della Via Moro.

DATI CATASTALI

Sono coinvolti i seguenti mappali indicati in mappa CT fg 906: 3019, 3020, 4196, 4089, 4086, 4087, 4085, 4084, 4090, 4091, 4092, 4094, 4095, 4098, 4099, 4100, 4320, 4321, 4322.

Fg 6 mappali di provenienza elencati in convenzione: 482, 870, 3023, 480, 481 (parte)

OBIETTIVI E INDICAZIONI

Con la Variante di piano si conferma la vocazione dell'area al completamento della fascia a destinazione edificatoria per attività produttive già identificata dal disegno urbanistico delle precedenti pianificazioni. In vista della scadenza del piano attuativo protrattosi nel tempo con la presente scheda specifica di Ambito di Trasformazione si ritiene di meglio specificare le previsioni di completamento e le opere di urbanizzazione e compensazione da prevedere in caso di scadenza del progetto in essere.

Con le presenti modifiche prescrittive si intendono favorire i seguenti obiettivi:

- Ridurre la superficie coperta a favore di una maggiore SL, onde favorire una maggiore superficie di suolo drenante e di spazi aperti.
- Reperire aree a standard e opere di compensazione aggiuntive rispetto alle aree a parcheggio richieste per le destinazioni ivi previste.

La destinazione prevalente prevista è produttiva ed artigianale ma non si esclude, con le delimitazioni di seguito riportate, la possibilità di attività commerciali compatibili. In tal caso si dovranno garantire le quantità minime di aree a parcheggio e servizi previste dalla componente economica commerciale del PGT. Analogamente dovrà essere realizzato

uno svincolo di raccordo tra la Via Moro e la viabilità interna all'ambito, tale da garantire adeguati canoni di sicurezza e funzionalità.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Oltre al reperimento delle quantità minime di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico richieste dalle norme del Piano delle Regole e dalle quantità minime di servizi previste dal Piano dei Servizi si prescrive, quale opera di compensazione, la realizzazione di un percorso ciclopedonale completo di opere infrastrutturali e di mitigazione, realizzato ai sensi delle specifiche direttive per la sostenibilità ambientale richiamate dal PdR. Tale percorso dovrà snodarsi lungo l'intero tratto della Via A. Moro a partire dalla Frazione Magliaso fino all'incrocio con la Via Colombo, secondo le indicazioni progettuali concordate con l'Amministrazione comunale e l'Ufficio Tecnico comunale in fase di redazione del progetto esecutivo. Esso dovrà garantire il raccordo con i limitrofi percorsi per la mobilità dolce e gli eventuali attraversamenti in sicurezza dei tratti stradali, nonché l'adeguamento della viabilità all'incrocio tra Via Aldo Moro località Magliaso e Via Dante Alighieri.

L'ambito è soggetto in particolare ai disposti paesaggistici di cui agli Artt. 32, 33, 34 delle norme del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA			NA
CF 2	RESIDENZA			NA
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO	A		
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1a)	Esercizio di vicinato			NA
1c)	Grande struttura			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
7.	Servizi privati diffusi			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

Per la Categoria Funzionale C4 sono escluse le seguenti attività di cui all'Art. 1.4 del Titolo I del Piano delle Regole:

- Esercizi di vicinato
- Grandi strutture di vendita
- Attività ricettive
- Locali di intrattenimento
- Servizi privati strutturati
- Carburanti

INDICI URBANISTICI

SL mq	IC mq/mq	Hf m	IPF mq	Ds* m	Dc m	De m
SL=SCOPx1,5	0,40	11,00	0,15	20,00	½ Hf - min 5,00	10,00

- Distanza da Via A. Moro

Per i corpi di fabbrica interni all'Ambito sono ammesse distanze inferiori a m 10,00 purché, su entrambe le pareti, le aperture esistenti, non siano determinanti ai fini del calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei vani.

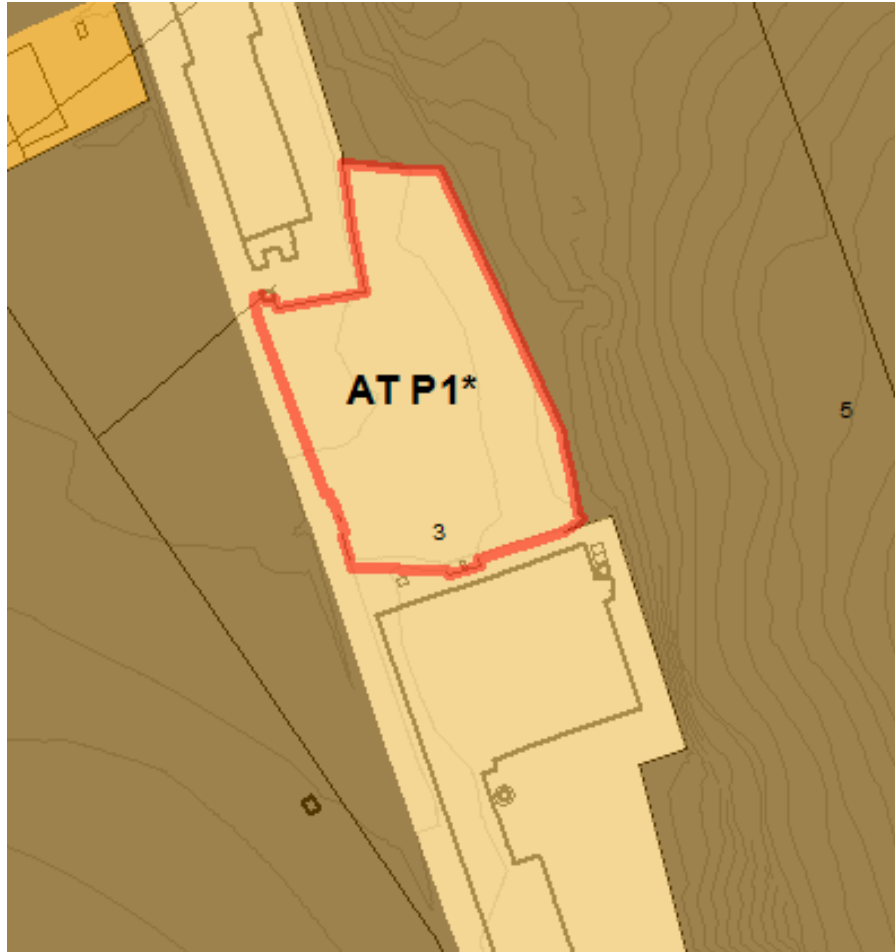
Ai fini del calcolo dell'indice di copertura IC non sono da computare gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto, gli impianti e le vasche di depurazione e trattamento dei reflui, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità IPF.

È ammessa una quota di SL destinata a residenza di custodi, amministratori, titolari o comunque addetti della unità produttiva, purché essa sia inferiore alla quota parte destinata alla produzione e, comunque non superiore a mq 150, salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT, che si intendono confermate. L'abitazione dovrà essere asservita, con atto di vincolo unilaterale, all'edificio industriale, con divieto di vendita separata.

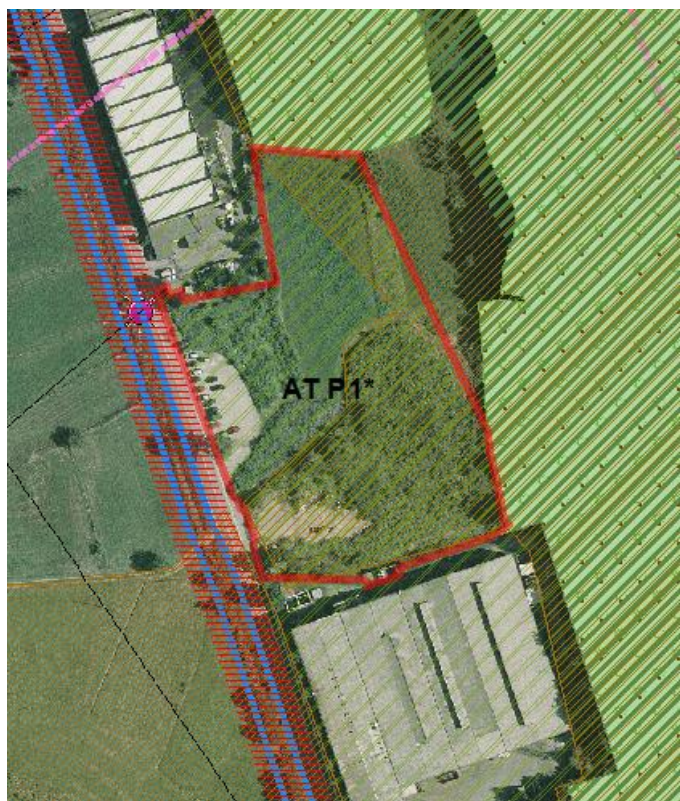
Dovrà essere reperito il parere di compatibilità dell'Ente gestore del PLIS sino alla sussistenza del vincolo.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
3	media		100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



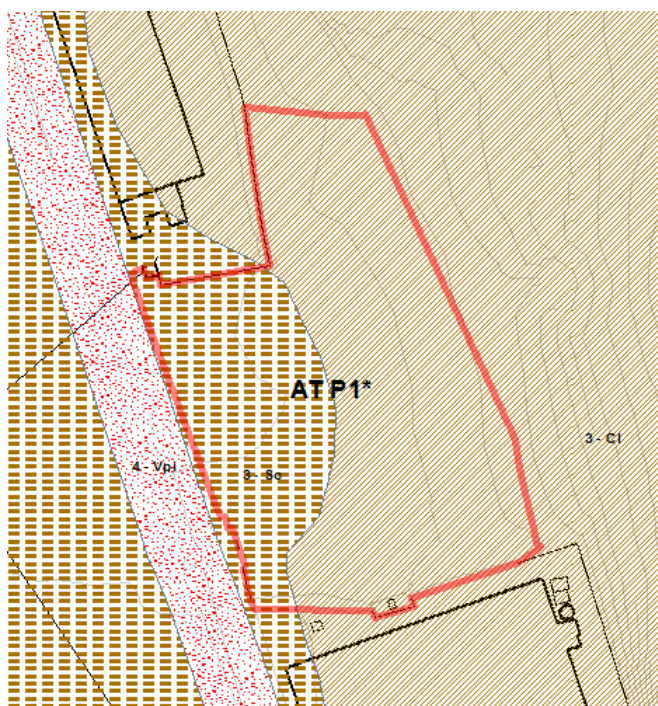
Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

PLIS 65% dell'area (**NB:** in fase di definizione dell'ampliamento del Parco del Curone l'area risulterà esclusa dal relativo perimetro)

Aree soggette a mascheramento, mitigazione e compensazione paesaggistica Art. 2.31

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

3 Sc - Terreni con limitata capacità portante o con bassa soggiacenza della falda acquifera.

AREE DELLA RIGENERAZIONE - AR

Il Documento di Piano, ai sensi dell'Art.8 comma 2 lettera e-quinques della LR 12/2005 e s.m.i. come modificata dalla Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18, *individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.*

Con Delibera di Consiglio Comunale n 26 del 30/07/2021 il Comune di Valgrehentino ha provveduto ad individuare, ai sensi dell'Art. 8 bis della suddetta Legge Regionale 12/2005, le Aree della Rigenerazione Urbana. Con il presente Documento si confermano le aree individuate e si individuano ulteriori aree con analoghe caratteristiche urbane per le quali si intendono promuovere gli obiettivi indicati dalla norma, applicando le procedure e gli incentivi introdotti con la suddetta Delibera. Le nuove aree introdotte sono individuate con le schede **AR6** e **AR7**. Nel caso di quest'ultima le disposizioni e le agevolazioni entreranno in vigore solo alla scadenza della convenzione vigente per il progetto di piano attuativo approvato.

Per le Aree della Rigenerazione Urbana vengono attivate le procedure e le agevolazioni di cui alla stessa Delibera di Consiglio comunale N.26, che istituisce il "Tavolo per la pianificazione partecipata", avviando un processo di collaborazione tra il soggetto pubblico e gli operatori al fine di incentivare la riqualificazione degli ambiti degradati ed abbandonati e favorire un corretto ridisegno del territorio nell'interesse della collettività. Il tutto come regolamentato dal Piano delle Regole.

Per ciascuna area viene redatta una scheda di rilevamento con l'indicazione degli obiettivi per la riqualificazione e gli indirizzi che ne regolamentano gli interventi. Dette indicazioni dovranno essere declinate in un progetto unitario da definirsi preliminarmente per ciascuna ambito AR e sottoposto alla procedura di pianificazione partecipata. Il relativo progetto attuativo potrà essere attuato anche secondo lotti differenziati e fasi di intervento differenziate, purché programmate all'interno della convenzione sottoscritta tra le parti interessate.

Si richiamano inoltre gli indirizzi e i criteri di cui agli articoli 54 e 55 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale a cui attenersi per la declinazione dei progetti di riqualificazione delle aree.

SCHEDE AR AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- AR1 Complesso industriale in Via Fratelli Kennedy 87
- AR2 Complesso industriale in Via Don stucchi 31
- AR3 Proprietà regionale in Via Fratelli Kennedy 76 "ex Granimarmi"
- AR4 Proprietà in Via Fratelli Kennedy 125
- AR5 Proprietà parrocchiale in Via A. Volta Comparto 92 del Piano dei Servizi
- AR6 Porzione delle trafile di Valgrehentino lungo Via Kennedy
- AR7 Complesso produttivo ex CABLO in Via Postale Vecchia 35

LEGENDA DEI DATI GENERALI DI RILIEVO

Tipologia dell'area

- a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche
- b) aree residenziali
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06
- e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione
- g) ambiti di trasformazione che interessano aree degradate da riqualificare

Destinazione d'uso prevalente

produttivo
terziario
residenziale
rurale
area d'uso improprio
altro

Tipologia del degrado

- a) dismissione/abbandono totale o prevalente
- b) pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale
- c) degrado ambientale e urbanistico
- d) complesso non utilizzato non in via transitoria

*Necessità di bonifica**Caratteristiche degli edifici se presenti*

Tipologia Breve descrizione dei principali corpi di fabbrica presenti in relazione alle caratteristiche architettoniche

Grado di utilizzo

interamente utilizzato
parzialmente utilizzato
abbandonato

Stato fisico di conservazione generale Lo stato di conservazione delle strutture e dei materiali determina la seguente classificazione in ordine decrescente:

buono
mediocre
degradato
parzialmente crollato
rudere

Carattere di conservazione Indica se le caratteristiche architettoniche dell'edificio siano state più o meno alterate nel tempo rispetto a quanto storicamente consolidato:

originario
lievemente modificato
modificato
totalmente modificato

SCHEDA N.	AR1
------------------	------------

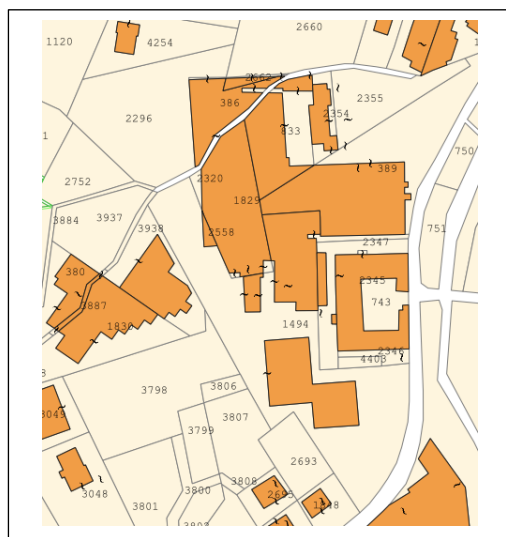
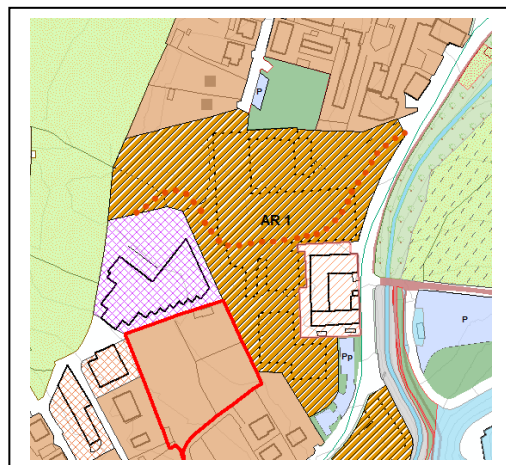
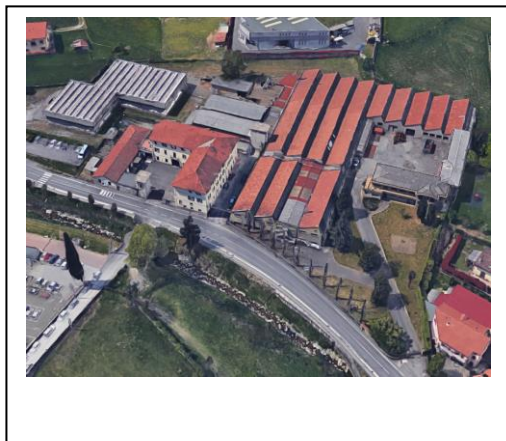
LOCALITA'	Filatoio San Giuseppe
UBICAZIONE	Via Fratelli Kennedy 87
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	0
DATI CATASTALI	Fg 4 mappali 389, 2354, 2355, 2562, 833, 386, 1829, 2320, 2558, 1494
PROPRIETA'	PRIVATA
Rif ambito PGT vigente	B2

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche		
Destinazione d'uso prevalente	produttivo		
Tipologia del degrado	a) dismissione/abbandono totale o prevalente		
Area libera			
Area edificata	X	Se sì	
Ante 01.09.1967	SI		NO
Pratica Edilizia	N		NO
Tipologia edifici	Capannoni a shed, capannoni prefabbricati, palazzina a due corpi di fabbrica di due piano fuori terra		
Grado di utilizzo	abbandonato		
Stato fisico di conservazione generale	buono		
Carattere di conservazione	originario		
Necessità di bonifica	X	SI	NO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. TERRITORIALE	mq 15.598
SUP. COPERTA	4648+250+1087 mq 5.985
	Rc 48,30%



STATO DI FATTO

Il complesso edilizio comprende una vasta proprietà posizionata attorno all'antico filatoio denominato San Giuseppe. Le aree possono essere identificate in più porzioni con differenti caratteristiche costruttive. La parte più datata è posta a settentrione ed è costituita da capannoni con copertura a shed posizionati ad L, essi racchiudono un ampio cortile sui cui lati opposti si attestano due corpi su due livelli, sempre ad L, con funzione di palazzine uffici. L'accesso di questo settore avviene mediante un viale alberato con cancello di accesso dalla Via F.lli Kennedy civico 87. La proprietà si estende a monte con una serie di corpi minori e sbocca, con sagoma trapezoidale, in prossimità del lato meridionale opposto rispetto al filatoio. Qui è posizionato, in arretrato, un secondo cancello di accesso con antistanti aree a parcheggio. In questa parte dell'area sorge un capannone prefabbricato di più recente fattura.

Per inquadrare la proprietà, oltre alla presenza limitrofa dell'antico edificio, si devono segnalare le caratteristiche del contesto. Sui due fronti opposti a settentrione e a meridione, sempre in fregio alla via, gli ambiti sono caratterizzati da un tessuto urbano residenziale di media densità edificatoria. Ad occidente del capannone più recente vi è un'area libera a destinazione residenziale, a nord, oltre al settore residenziale la proprietà confina con un'area pubblica adibita a verde attrezzato. Sul lato ovest dei capannoni più antichi, in posizione più elevata, è posta un'area industriale. Si segnala che quest'ultima attività è oggetto di criticità dovuta alla mancanza di accessi carrabili adeguati. Attualmente l'unica via di accesso passa in una zona residenziale da una strada con larghezza estremamente ridotta e non adatta ai mezzi pesanti (Via dei Partigiani). Anche la seconda potenziale via di accesso (Via A. Toscanini) che conduce nelle vicinanze, è totalmente inadatta al transito di mezzi pesanti. L'area libera tra i vecchi capannoni dismessi e la soprastante area industriale, di altra proprietà e precedentemente individuata come ambito produttivo dal PGT, viene inclusa nell'Area della Rigenerazione al fine di definire un quadro unitario e risolutivo della carenza di infrastrutture urbane per l'area intesa nel suo complesso.

Si segnala, infine, la presenza di valletti di scolo individuati nel reticolo minore comunale e soggetti a vincolo idrogeologico che dovranno essere considerati in fase di progettazione delle infrastrutture e dei nuovi manufatti onde garantire il rispetto e l'adeguamento delle condizioni idrogeologiche.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'area, l'intervento di riqualificazione si presta a molteplici soluzioni e a differenti potenziali destinazioni urbane. Per questo motivo si elencano di seguito gli obiettivi imprescindibili che ogni proposta deve contenere, senza preclusioni verso possibili differenti proposte che i soggetti interessati possano avanzare.

- a) Valorizzazione percettiva dell'antico filatoio confinante mediante apertura di coni visivi e garantendo fasce di rispetto attorno al complesso storico.
- b) Consistente incremento percentuale delle aree libere e trattate a verde con adeguato studio paesaggistico di mitigazione dell'impatto, sia per eventuali nuovi interventi, sia delle proprietà limitrofe, ove sia necessario porre adeguate barriere naturali tra differenti destinazioni funzionali. Ad esempio, si dovranno mantenere adeguate distanze e porre filtri naturali tra l'attività produttiva esistente a confine e le residenze.
- c) Realizzazione di un percorso adeguato al transito di mezzi pesanti a servizio dell'area produttiva esistente ed in eventuale ampliamento, garantendo un collegamento a norma con la Via Kennedy.
- d) Riequilibrio e riordino del disegno urbano in considerazione del tessuto prevalentemente residenziale limitrofo. Esso va tutelato e valorizzato, preferendo quindi la realizzazione di ambiti aventi destinazioni con esso compatibili.
- e) Incremento delle aree e dei percorsi di collegamento ad uso pubblico; in tal senso, con il nuovo tracciato viario si dovrà garantire un collegamento pedonale tra la via Kennedy, il verde pubblico attrezzato, la Via Toscanini e la via Partigiani.

Poiché l'intervento comprende la risoluzione logistica dell'area produttiva limitrofa è ammessa la realizzazione di interventi a carattere produttivo che dovranno comunque essere circoscritti all'area con essa confinante e/o eventualmente con il riutilizzo del capannone più recente già esistente. In ogni caso, per una superficie complessiva non maggiore al 40% dell'area a destinazione produttiva e con le limitazioni di seguito specificate per le destinazioni d'uso. Infatti, le funzioni connesse con la destinazione produttiva dovranno essere esclusivamente ad essa complementari, quali depositi e accessori, con destinazioni compatibili con le residenze ai fini del rispetto dei requisiti acustici ed ambientali richiesti.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie.

Dovrà essere garantita la tutela e la messa in sicurezza del reticolo minore.

All'interno dell'ambito viene individuato il percorso indicativo e da definire in fase di progettazione esecutiva, della nuova viabilità comunale prevista. Essa potrà essere definita all'interno del procedimento di attuazione del presente ambito od attuata dall'Amministrazione comunale nel quadro delle previsioni del Piano dei Servizi.

I settori a destinazione produttiva sono soggetti in particolare ai disposti paesaggistici di cui agli Artt. 32, 33, 34 delle norme del Piano delle Regole e particolare attenzione dovrà essere posta nella relazione percettiva ed agli aspetti di tutela ambientale che coinvolgono le differenti destinazioni d'uso ivi previste.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1**

AMMESSE CON LIMITAZIONI

CATEGORIA FUNZIONALE **CF.3** ammessa con estensione limitata e ad esclusione dei punti 1.a) – 1.b) – 1.d) del PdR

CATEGORIA FUNZIONALE **CF.4** ammessa ad esclusione dei punti 1.c) grandi strutture di vendita – 5 – 9 del PdR

USI TEMPORANEI

Si applicano i disposti di cui al Titolo III Art.41 del Piano delle Regole per le Aree della Rigenerazione urbana e sono applicate le limitazioni sopra elencate ove non già previste.

INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici potranno essere determinati in relazione alle destinazioni d'uso all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR. Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi.

RESIDENZA						
IT mc/mq	IC mc/mq	Hf m	AU	Ds m	Dc m	De m
0,8	0,25	11	3 piani	10,00	10,00	10,00

PRODUTTIVO					
	IC mc/mq	Hf m	Ds m	Dc m	
	0,40	10	10,00	10,00	

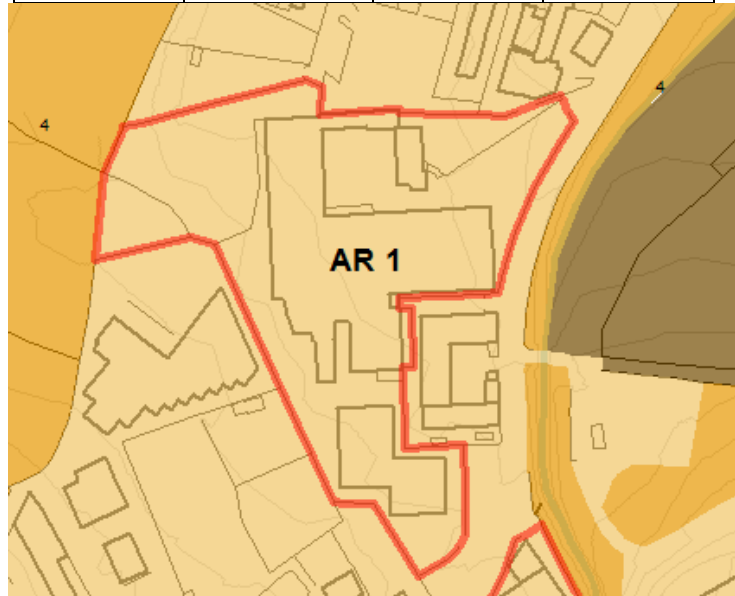
Per il calcolo degli indici sopra indicati si dovrà fare riferimento alla superficie territoriale ST di pertinenza per ogni singola destinazione d'uso trainante in caso di compresenza delle differenti categorie funzionali.

SUPERFICIE DRENANTE

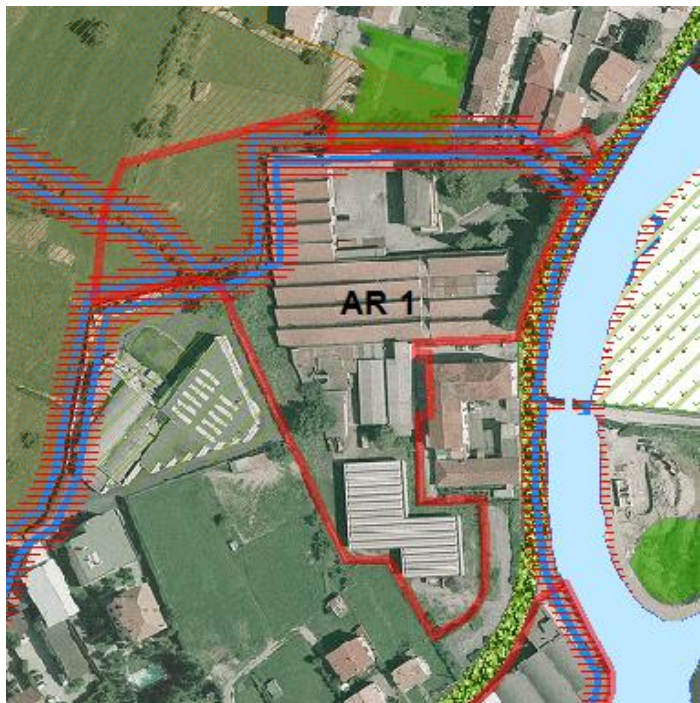
RESIDENZA	40%
PRODUTTIVO – COMMERCIALE	20%

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
3	media	15.598	100%



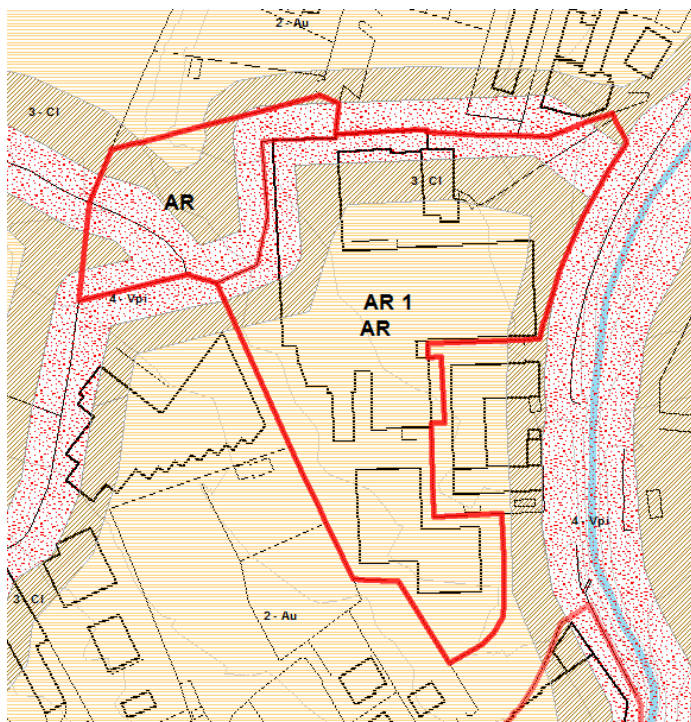
INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

Fascia di rispetto del reticolo idrico

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 Au - Area urbana.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4 Vpi - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, la ricollocazione degli stessi dovrà ricadere al di fuori delle fasce di rispetto del reticolo idrico.

SCHEDA N.	AR2
------------------	------------

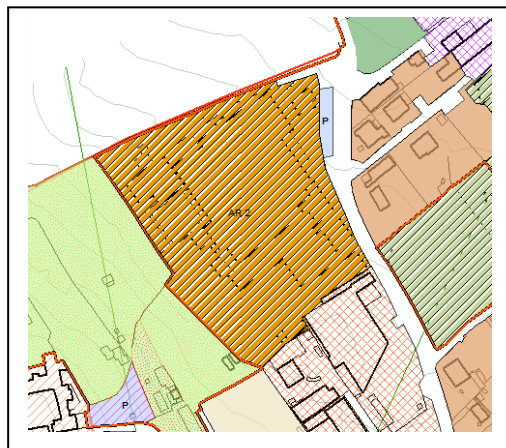
LOCALITA'	VILLA SAN CARLO
UBICAZIONE	Via Don stucchi 31
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	6
DATI CATASTALI	Fg 902 mappali 1426, 2848
PROPRIETA'	PRIVATA
Rif ambito PGT vigente	D1

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche		
Destinazione d'uso prevalente	produttivo		
Tipologia del degrado	a) dismissione/abbandono totale o prevalente		
Area libera			
Area edificata	X	Se sì	
Ante 01.09.1967	SI		NO
Pratica Edilizia	N		NO
Tipologia edifici	Complesso di capannoni e uffici con aree di pertinenza e palazzina residenziale		
Grado di utilizzo	parzialmente utilizzato		
Stato fisico di conservazione generale	buono		
Carattere di conservazione	originario		
Necessità di bonifica	X	SI	NO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. FONDIARIA	mq 13.549
SUP. COPERTA	120+3995+226+168+57+466+3396 mq 8.428
	Rc 62,20%



STATO DI FATTO

Complesso produttivo dismesso caratterizzato da un elevato rapporto di copertura con capannoni ed edifici che hanno pressoché saturato la superficie fondiaria. Minime le aree libere perimetrali, area interna adibita a cortile, palazzina uffici su due livelli attestata lungo la via Don Stucchi. All'interno della proprietà, sulla via e posizionata sul limite settentrionale, è presente una palazzina residenziale su due piani con accesso autonomo e piccola area a giardino.

L'ambito edificato posto a confine con il comune di Olginate è caratterizzato da un'intensa e disordinata edificazione che ha vedute alternarsi lotti residenziali e ambiti produttivi, questi hanno talvolta carattere artigianale o formati da opifici con limitata estensione e talvolta caratterizzati da grandi capannoni industriali di consistente estensione. In ogni caso l'area non è servita da una rete stradale adeguata e con dimensionamenti corrispondenti alle attuali necessarie prescrizioni sia per gli ambiti produttivi che per quelli residenziali.

In particolare, l'area in oggetto è posizionata al limite dell'edificato e confina con ambiti agricoli del territorio comunale a monte e del territorio di Olginate a nord. Sul fronte opposto della Via Don Stucchi prevale un tessuto residenziale interrotto dall'area verde di cui all'AT 6 del presente piano. Lungo il lato a monte della via che porta al nucleo di Villa, sono attestate una serie di piccole e medie aziende.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

L'analisi del contesto permette di valutare la necessità di riconvertire la destinazione dell'area escludendo le attività produttive ed incrementando le aree libere trattate a verde. Data l'accessibilità non adeguata al traffico pesante, si ritiene di favorire, quale principale, la destinazione residenziale dell'intera zona.

Le opere di urbanizzazione dovranno inoltre essere focalizzate sulla consistente riduzione delle superfici edificate e sulla possibilità di realizzare aree verdi e percorsi per la mobilità dolce di uso pubblico da mettere in relazione con le indicazioni previste per il vicino AT 6 e che possano formare un percorso di collegamento con i nuclei antichi limitrofi.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie.

Dovrà essere garantita una fascia di salvaguardia ambientale avente la funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale e produttiva esistenti nei lotti contigui e gli edifici residenziali di futura realizzazione. Tale fascia non edificabile per la residenza, di ampiezza minima di m 40, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1 - CF.3**

AMMESSE CON LIMITAZIONI

CATEGORIA FUNZIONALE **CF.4** ammessa ad esclusione dei punti 1.c) grandi strutture di vendita – 5 – 9 del PdR

USI TEMPORANEI

Si applicano i disposti di cui al Titolo III Art.41 del Piano delle Regole per le Aree della Rigenerazione urbana

INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici dovranno essere confermati o rideterminati, in relazione alle destinazioni d'uso, all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR. Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi.

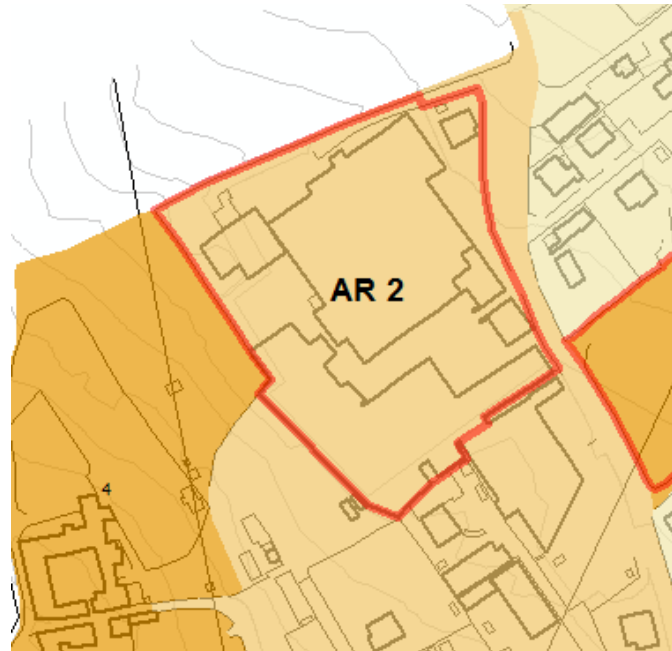
RESIDENZA						
IT mc/mq	IC mq/mq	Hf m	AU	Ds m	Dc m	De m
0,8	0,20	11	3 piani	10,00	10,00	10,00

SUPERFICIE DRENANTE

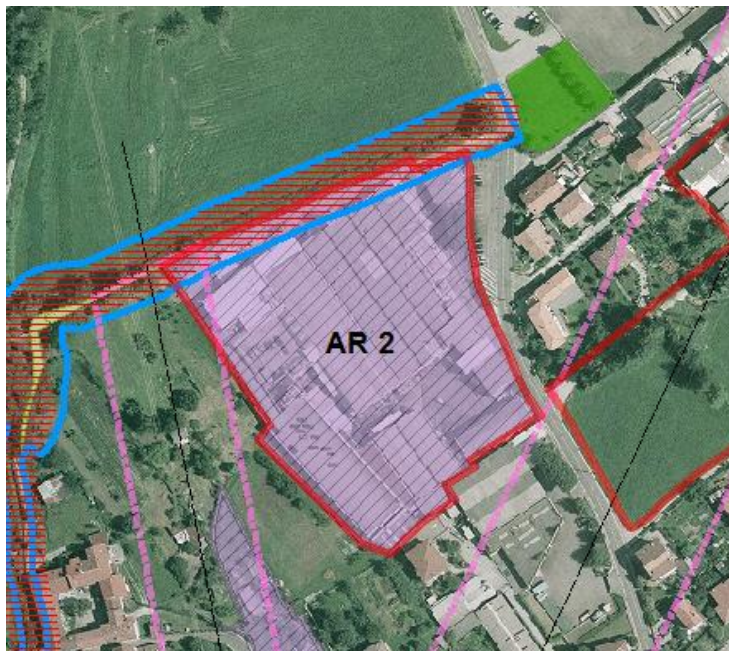
RESIDENZA 40%

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
3	media	13.549	100%



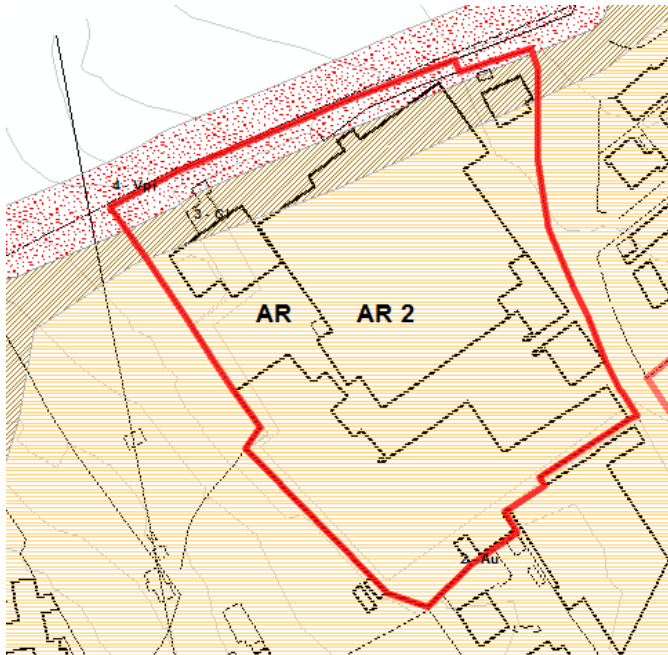
INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

Fascia di rispetto del reticolo idrico
 Paesaggio della criticità - aree artigianali e industriali Art. 2.35

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 Au - Area urbana.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3 Ci - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4 Vpi - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, la ricollocazione degli stessi dovrà ricadere al di fuori delle fasce di rispetto del reticolo idrico.

SCHEDA N.	AR3
------------------	------------

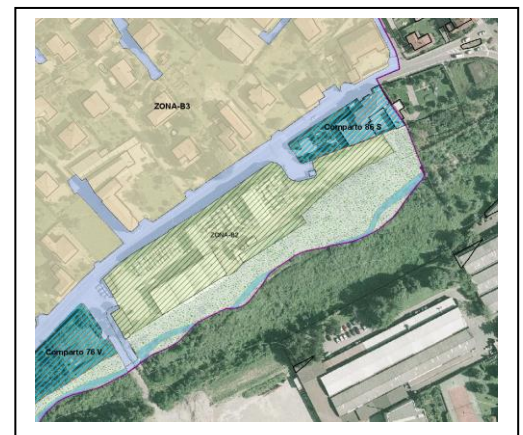
LOCALITA'	VILLA SAN CARLO
UBICAZIONE	Via Fratelli Kennedy 76
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	1
DATI CATASTALI	Fg 902 mappale 4002
PROPRIETA'	ENTE PUBBLICO
Rif ambito PGT vigente	B2

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche		
Destinazione d'uso prevalente	produttivo		
Tipologia del degrado	a) dismissione/abbandono totale o prevalente		
Area libera			
Area edificata	X	Se sì	
Ante 01.09.1967	SI		NO
Pratica Edilizia	N		NO
Tipologia edifici	Palazzina ad un piano e capannone isolato		
Grado di utilizzo	abbandonato		
Stato fisico di conservazione generale	buono		
Carattere di conservazione	originario		
Necessità di bonifica	X	SI	NO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. FONDIARIA	mq 5.965
SUP. COPERTA	100+710 mq 810
	13,60%



STATO DI FATTO

Area prevalentemente libera e delimitata da muri di cinta. Originariamente la proprietà era adibita a lavorazione e commercializzazione marmi e graniti. In corrispondenza del cancello di accesso con antistante piazzale vi è una piccola palazzina di un piano fuori terra; all'interno dell'area si conserva una parte dei capannoni. L'area è posta tra la strada provinciale e le sponde del torrente Gregghentino. A monte confina con aree pubbliche attrezzate, a valle con area a servizi per l'infanzia.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

L'area dovrà essere destinata a servizi di interesse locale. Ogni intervento dovrà comunque considerare i seguenti obiettivi:

- eliminazione della barriera costituita dalla recinzione sul fronte strada con arretramento e realizzazione di adeguati percorsi ciclo-pedonali
- realizzazione di aree verdi e percorsi pubblici in continuità con il percorso esistente lungo il torrente
- valorizzazione delle sponde del torrente

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

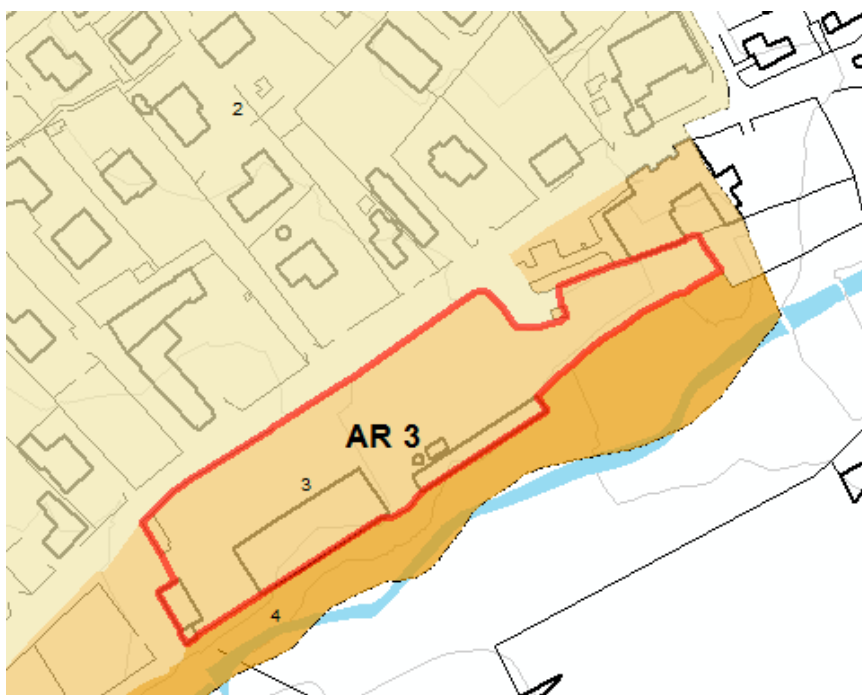
La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie ove non già realizzate.

In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR.

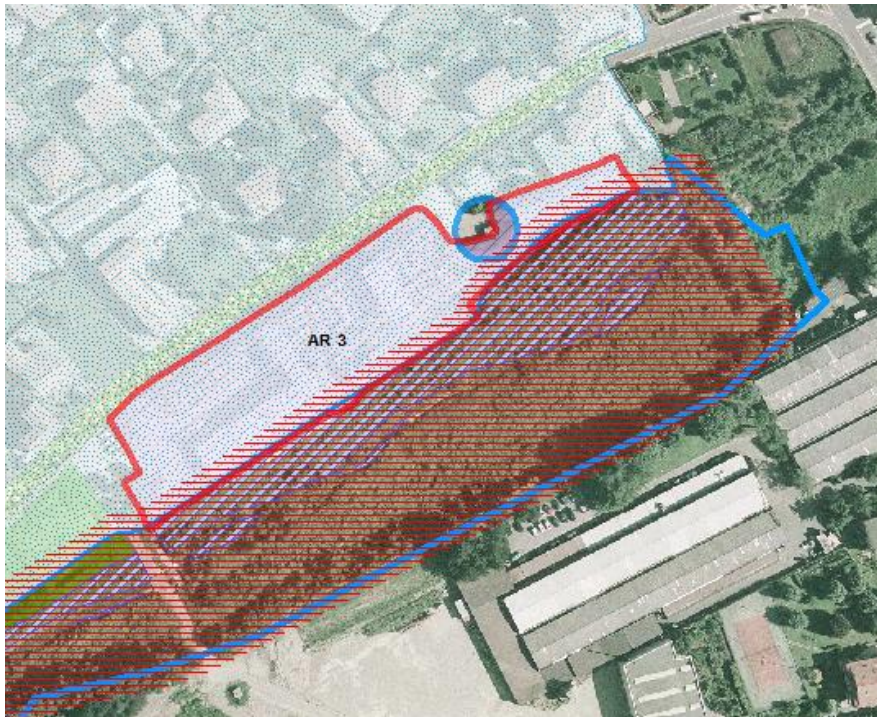
SUPERFICIE DRENANTE 30%

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
3	media	5.965	100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



Stralcio Tavola dei Vincoli

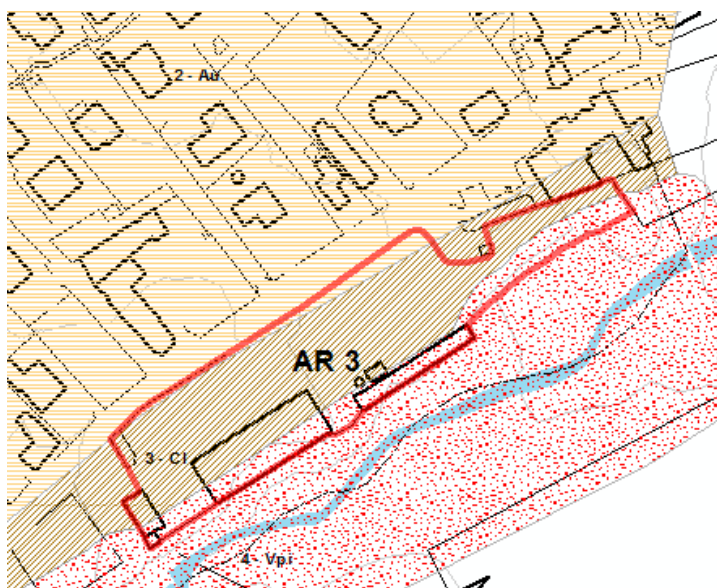
Intersezione con aree sottoposte a vincoli

Fascia di rispetto del reticolo idrico

Fascia di rispetto pozzi e sorgenti – vincoli e divieti di cui art.94 d.lgs. n.152 del 03/04/2006 e dgr n.12693 10/04/2003

Gli interventi sono soggetti al rispetto delle indicazioni di cui alle norme richiamate all’Art. 44d.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



- CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- 3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.
- CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- 4 Vpi - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, la ricollocazione degli stessi dovrà ricadere al di fuori delle fasce di rispetto del reticolo idrico.

SCHEDA N.	AR4
------------------	------------

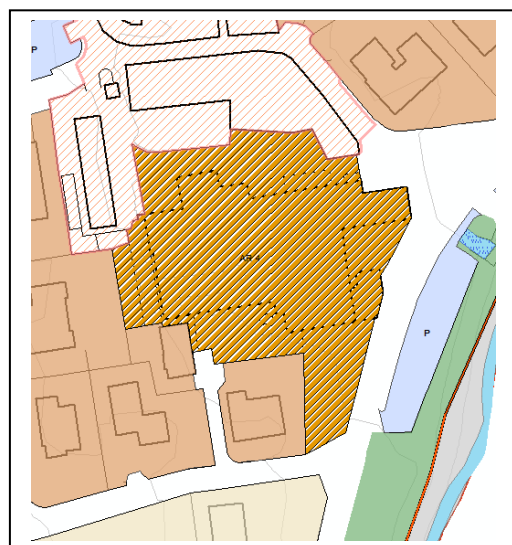
LOCALITA'	VILLA SAN CARLO
UBICAZIONE	Via Fratelli Kennedy 125
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	5
DATI CATASTALI	Fg 902 mappale 1439 442 3137 3331
PROPRIETA'	PRIVATA
Rif ambito PGT vigente	B2 – parte B1 e B3

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche		
Destinazione d'uso prevalente	produttivo		
Tipologia del degrado	a) dismissione/abbandono totale o prevalente		
Area libera			
Area edificata	X	Se sì	
Ante 01.09.1967	SI		NO
Pratica Edilizia	N		NO
Tipologia edifici	Palazzina ad un piano e capannone isolato		
Grado di utilizzo	parzialmente utilizzato		
Stato fisico di conservazione generale	buono		
Carattere di conservazione	originario		
Necessità di bonifica	X	SI	NO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. FONDIARIA	mq 4.744 (2.892+ 146+ 1167)
SUP. COPERTA	2257+108 mq 2.365 - Rc 49,85%
VOLUME	mc 10.579,24



STATO DI FATTO

Area destinata ad attività produttiva posta a stretto contatto col tessuto storico. I volumi esistenti coprono gran parte dell'area e sono suddivisi in due componenti principali. Una porzione più datata è posta all'interno rispetto alla Via Kennedy ed è formata da capannoni a shed che confinano con una zona residenziale di più recente espansione urbana. I corpi di fabbrica principali hanno volumi imponenti che si accostano direttamente ad una corte formata da un edificio storico, primo tra la schiera di edifici del nucleo antico di Villa. La porzione più moderna del complesso è costituita da tre corpi principali più una palazzina portineria sulla via. I volumi si presentano con un disegno architettonico significativo ed interessante ma, comunque, hanno un impatto consistente per la loro mole e per la posizione limitrofa all'abitato ed incumbente sulla via di accesso.

Questa parte produttiva utilizza una parte di detta corte interna come piazzale dell'attività. La compresenza tra diverse tipologie determina un rapporto percettivo negativo del contesto.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

La riconversione dell'area presenta aspetti molto delicati, in particolare se messi in relazione alle possibili funzioni cui destinare i volumi. In tal senso si dovranno certamente "sacrificare" dei volumi edificati per liberare una buona parte della superficie coperta che satura l'area. A tale scopo si individua la possibilità di demolire i vecchi capannoni. Analogamente il cortile interno dovrà essere liberato dai volumi accessori esistenti valorizzando il prospetto settentrionale dell'edificio ed il dialogo degli spazi con l'edificio storico antistante.

Si esclude la permanenza di attività produttive ma non si esclude la possibilità di permanenza di attività di carattere artigianale di servizio alla persona. In detto caso gli spazi destinati alla movimentazione dei materiali dovranno interferire il meno possibile con l'area rivolta al nucleo antico.

Si auspica la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici del complesso moderno esistente. Ogni intervento, anche se effettuato per lotti separati è subordinato alla sistemazione dell'area libera del mappale 442 ed alla eliminazione dei corpi minori accessori ivi insistenti.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1**

AMMESSE CON LIMITAZIONI E SOLO PER I VOLUMI ESISTENTI DA CONSERVARE

ATTIVITÀ ARTIGIANALI ove rispettose dei requisiti acustici ed ambientali compatibili con la residenza e, pertanto, ove l'attività sia riconducibile al punto **CF.2 f**, anche ove la SLP sia superiore a mq 200.

CATEGORIA FUNZIONALE **CF.4** ammessa ad esclusione dei punti 1.c) grandi strutture di vendita – 5 – 9 del PdR

USI TEMPORANEI

Si applicano i disposti di cui al Titolo III Art.41 del Piano delle Regole per le Aree della Rigenerazione urbana

INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici dovranno essere confermati o rideterminati, in relazione alle destinazioni d'uso, all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR. Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi.

VOLUMI ESISTENTI

Demolizione dei vecchi capannoni – demolizione dei corpi minori e superfetazioni sul cortile del mappale 442 - conservazione dei volumi e delle altezze dei rimanenti corpi con possibilità di incremento della superficie utile SU.

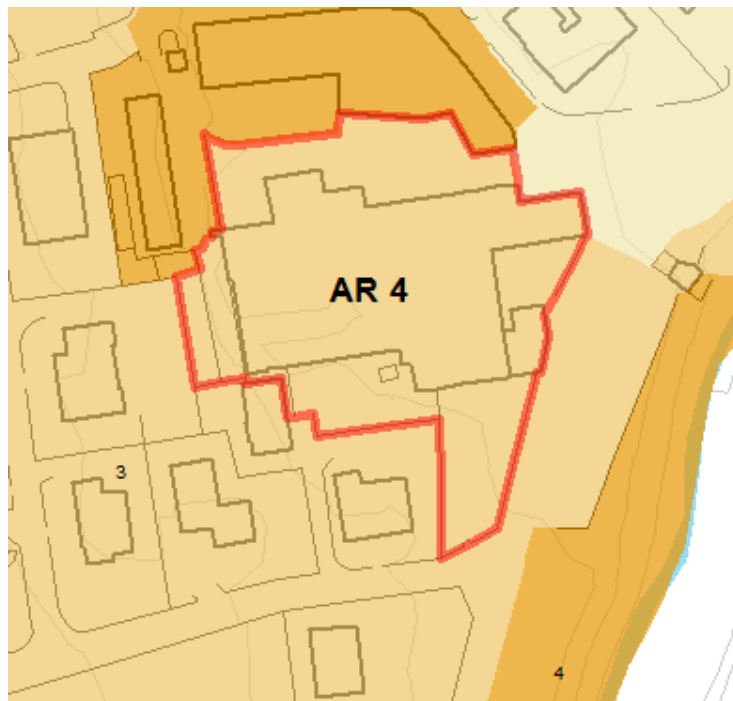
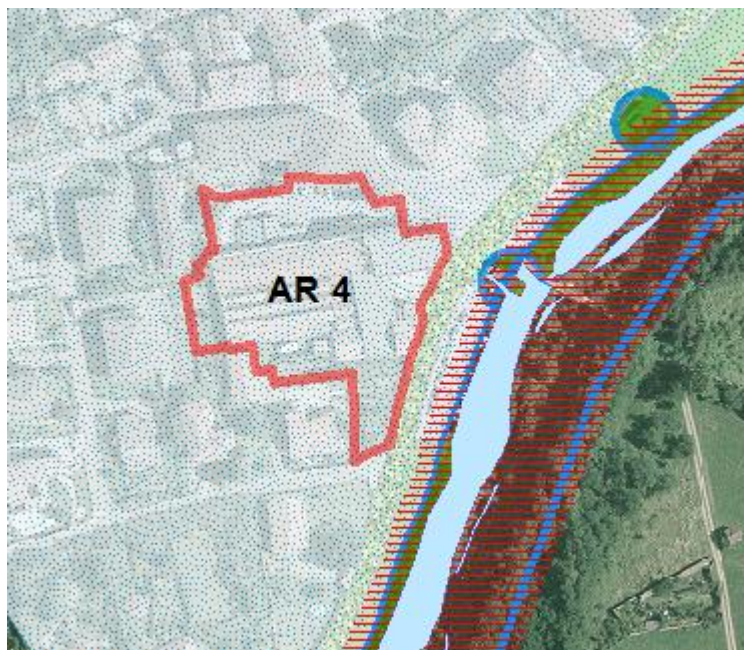
NUOVA COSTRUZIONE

Si assegnano una superficie coperta SCOP ed una superficie lorda SL massime possibili da individuare in CF.2

SCOP mq	SL mq	Hf m	Ds m	Dc m	De m
300	1000	10	10,00	5,00	10,00

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

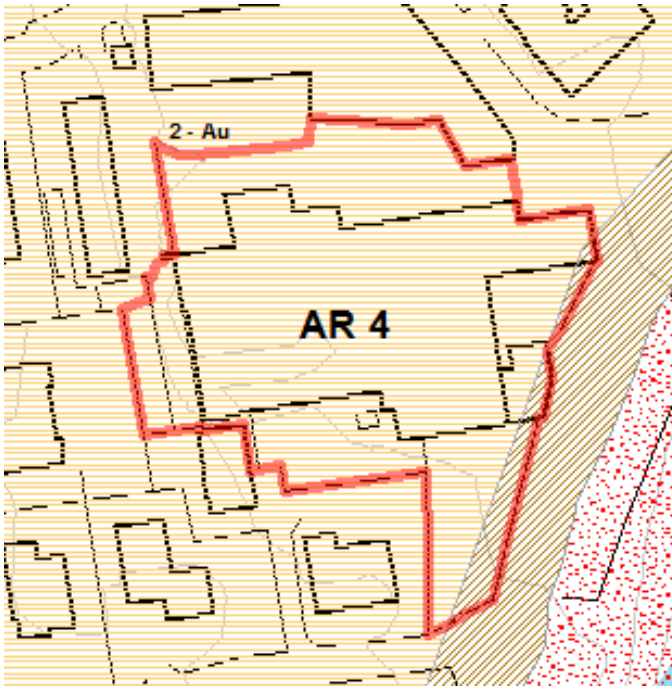
classe	sensibilità	mq	%
3	media	4.744	100%

**INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE****Stralcio Tavola dei Vincoli****Intersezione con aree sottoposte a vincoli**

Fascia di rispetto pozzi e sorgenti – vincoli e divieti di cui art.94 d.lgs. n.152 del 03/04/2006 e dgr n.12693 10/04/2003

Gli interventi sono soggetti al rispetto delle indicazioni di cui alle norme richiamate all'Art. 44d.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



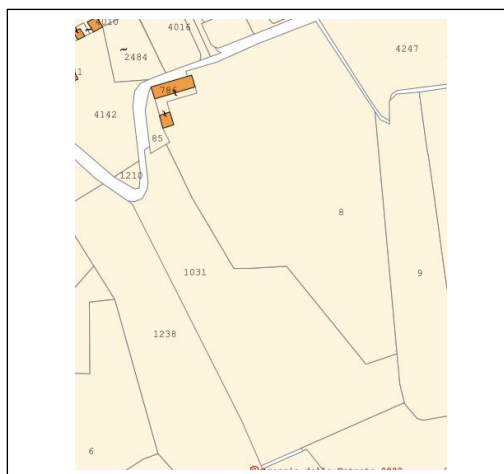
CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE
LIMITAZIONI
2 Au - Area urbana.

SCHEDA N.	AR5
------------------	------------

LOCALITA'	Valgrehentino
UBICAZIONE	Via A. Volta
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	
DATI CATASTALI	Fg 9 map. 8 e 85* Fg 5 map. 786
PROPRIETA'	ENTE ECCLESIASTICO *altra proprietà privata
Rif ambito PGT vigente	Comparto 92 del P.S.

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali			
Destinazione d'uso prevalente	rurale			
Tipologia del degrado	a) dismissione/abbandono totale o prevalente			
Area libera	X			
Area edificata	X	Se sì		
Ante 01.09.1967		SI		NO
Pratica Edilizia	N			NO
Tipologia edifici	rurale			
Grado di utilizzo	abbandonato			
Stato fisico di conservazione generale	Parzialmente crollato			
Carattere di conservazione	modificato			
Necessità di bonifica		SI	X	NO



STATO DI FATTO

La proprietà comprende due corpi di fabbrica di origine rurale posizionati in fregio alla Via Alessandro Volta. Del corpo ubicato lungo la Via Volta resta solo il piano terreno, la parte superiore è stata demolita per la messa in sicurezza del manufatto in gran parte crollato. Sulla testata a valle è ubicata una Cappella votiva con antistante area pubblica attrezzata. Il secondo corpo è anch'esso in stato di avanzato degrado. A valle si estende un ampio terreno agricolo.

Si segnala il carattere provvisorio e dissonante dell'attuale sistemazione a copertura piana dell'ala nord su strada dell'edificio di origini rurali, realizzata per la messa in sicurezza della porzione crollata o rimossa nella sua parte superiore.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

Riutilizzo degli edifici e dei terreni per attività di interesse collettivo anche privato ma riconducibili ad attività di servizio ai sensi della Legge Regionale.

Recupero degli edifici esistenti in relazione alle attività previste.

Conservazione dell'area verde.

Tutela e conservazione della fruizione pubblica della cappella votiva.

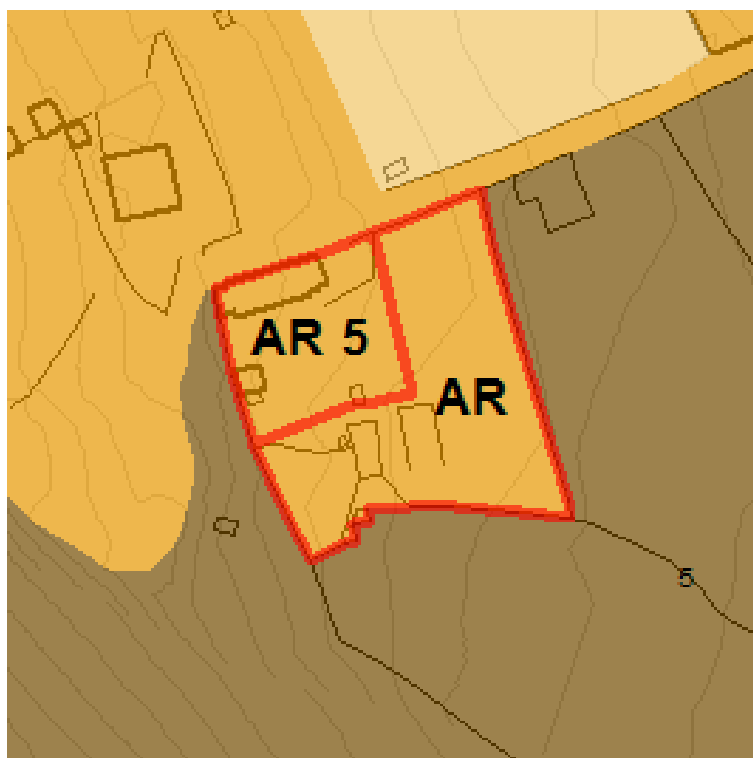
Non si ritiene necessario un arretramento del sedime edificato a miglioramento del sedime stradale in quanto il percorso da qui prosegue con carattere di strada a carreggiata ridotta sino alle frazioni montane, ma si ritiene di valutare la realizzazione di un passaggio pedonale alternativo ed in sicurezza rispetto all'imbocco della curva sulla quale è posto l'edificio.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
4	alta		100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



Stralcio Tavola dei Vincoli

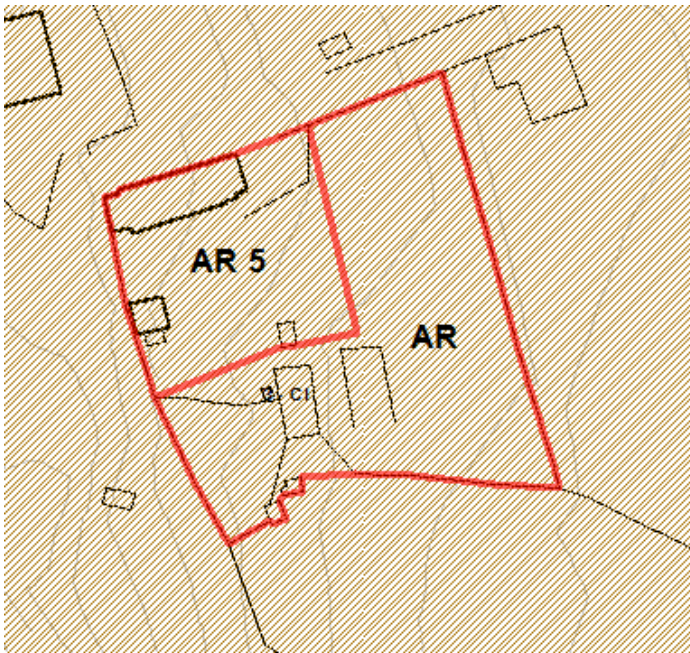
Intersezione con aree sottoposte a vincoli

PLIS 100% dell'area

Itinerari di interesse Art. 2.6.3

Giardini e verde di interesse collettivo Art. 2.21

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
 3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

SCHEDA N.	AR6
------------------	------------

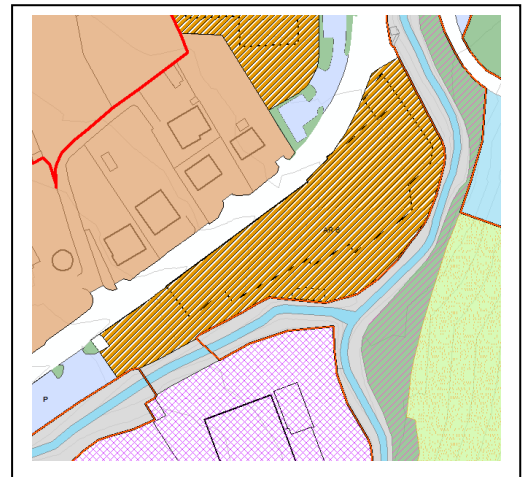
LOCALITA'	VALGREGHENTINO
UBICAZIONE	Via Fratelli Kennedy 64
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	1
DATI CATASTALI	Fg 904 mappale 1161
PROPRIETA'	PRIVATA
Rif ambito PGT vigente	B2

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche		
Destinazione d'uso prevalente	produttivo		
Tipologia del degrado	c) degrado ambientale e urbanistico		
Area libera			
Area edificata	X	Se sì	
Ante 01.09.1967	SI		NO
Pratica Edilizia	N		NO
Tipologia edifici	Palazzina e capannoni		
Grado di utilizzo	interamente utilizzato		
Stato fisico di conservazione generale	buono		
Carattere di conservazione	originario		
Necessità di bonifica	X	SI	NO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. FONDIARIA	mq 4.850
SUP. COPERTA	mq 2.751 – Rc 56,72%
VOLUME	



STATO DI FATTO

L'area comprende la parte vecchia del complesso produttivo delle Trafilerie Valgrehentino che, recentemente, ha edificato i nuovi capannoni e la nuova parte di uffici occupando una nuova ampia superficie, limitrofa ma posta sulla sponda opposta del Torrente della valle della Pizza. Detta parte vecchia è composta da capannoni edificati lungo il confine con la Via Kennedy e da una piccola palazzina all'estremità nord più a valle. Il lotto occupa un triangolo delimitato dalla via stessa e dai torrenti della Valle della Pizza e Gregghentino che qui confluiscono. L'area è dotata di due accessi, quello più a monte, con antistante area a parcheggi pubblici, funge da accesso principale anche per la nuova porzione del complesso produttivo.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

Come già previsto dalle precedenti previsioni di piano l'area dovrà essere riconvertita in coerenza con le caratteristiche della zona circostante, che vede prevalere la destinazione residenziale. Si prevede quindi di destinare le nuove realizzazioni edificatorie all'interno della categoria funzionale CF 2.

Si dovrà garantire un arretramento dei confini dalla Via Kennedy con allargamento del passaggio pubblico. Dovranno essere risanate e riqualificate le sponde dei torrenti, recuperando una fascia adeguata ad uso pubblico, da includere nel più ampio disegno di completamento del parco urbano costituito dai percorsi lungo le vie d'acqua, come previsti dagli indirizzi del Documento di Piano per il Piano delle Regole.

Il tutto comporta una significativa riduzione di volumi e superfici coperte e dovrà garantire una corretta proporzione anche per le aree libere a verde a carattere privato. Si auspica anche la realizzazione di con visivi e percettivi verso le sponde dei torrenti. Dovranno essere conservati i parcheggi pubblici con estensione almeno corrispondente a quella attuale, anche ove non richiesti dal conteggio delle dotazioni minime richieste.

Si dovrà migliorare l'accesso all'area produttiva per i mezzi pesanti adeguando le condizioni di sicurezza dello sbocco sulla via provinciale.

Dovrà essere garantita la mitigazione visiva dell'area industriale mediante sistemazione a verde.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie.

Dovrà essere garantita una fascia di salvaguardia ambientale avente la funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale e produttiva esistenti nei lotti contigui e gli edifici residenziali di futura realizzazione. Tale fascia non edificabile per la residenza, di ampiezza minima di m 50 ai sensi delle NTA del PdR, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1 - CF.3**

AMMESSE CON LIMITAZIONI

CATEGORIA FUNZIONALE **CF.4** ammessa ad esclusione dei punti 1.b) 1.c) grandi e medie strutture di vendita – 4 – 5 – 9 del PdR

USI TEMPORANEI

Si applicano i disposti di cui al Titolo III Art.41 del Piano delle Regole per le Aree della Rigenerazione urbana

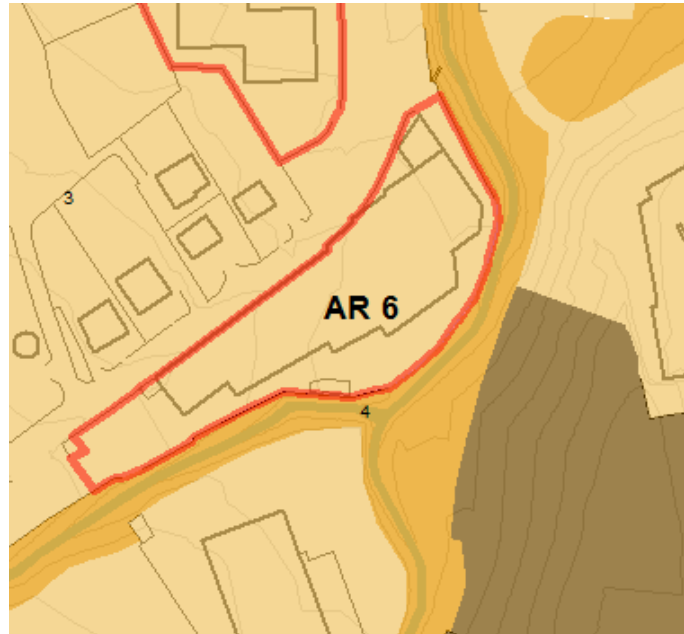
INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici potranno essere determinati in relazione alle destinazioni d'uso all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR. Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi.

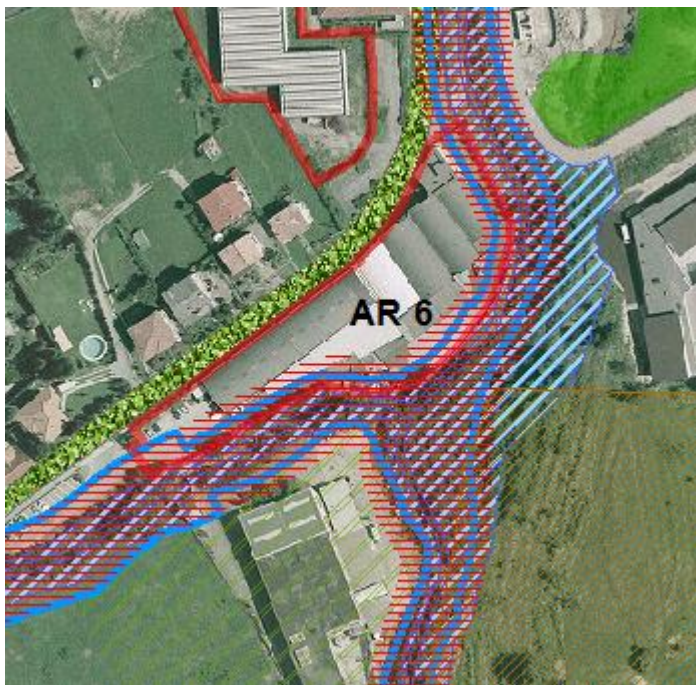
RESIDENZA						
IF mc/mq	IC mq/mq	Hf m	AU	Ds m	Dc m	De m
0,8	0,20	9	2 piani	10,00	5,00	10,00

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
3	media	4.850	100%



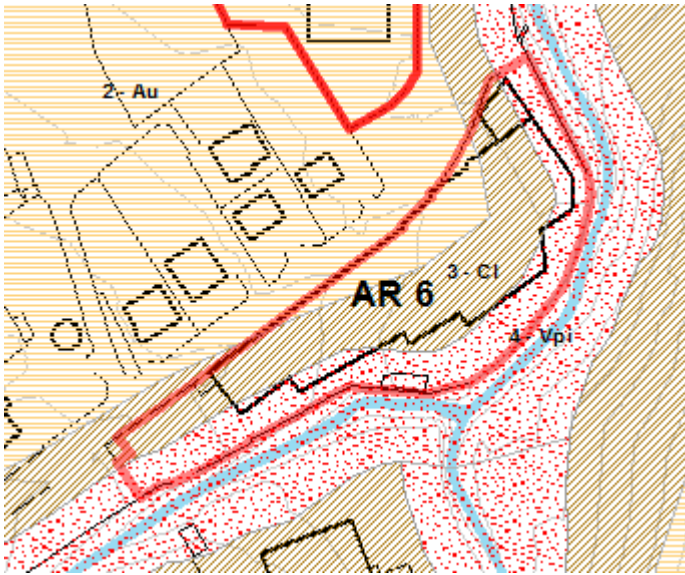
INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

Fascia di rispetto del reticolo idrico

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 Au - Area urbana.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4 Vpi - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, la ricollocazione degli stessi dovrà ricadere al di fuori delle fasce di rispetto del reticolo idrico.

SCHEDA N.	AR7
------------------	------------

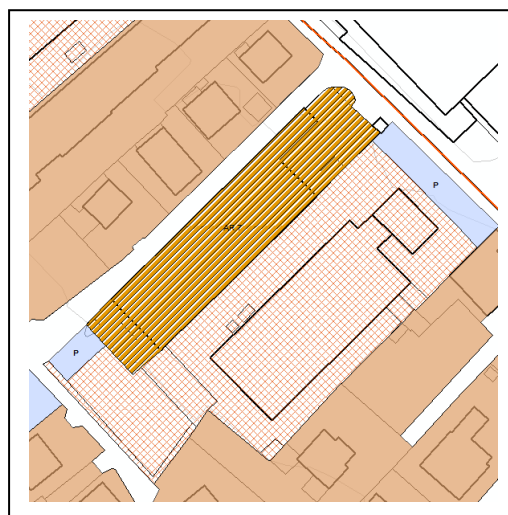
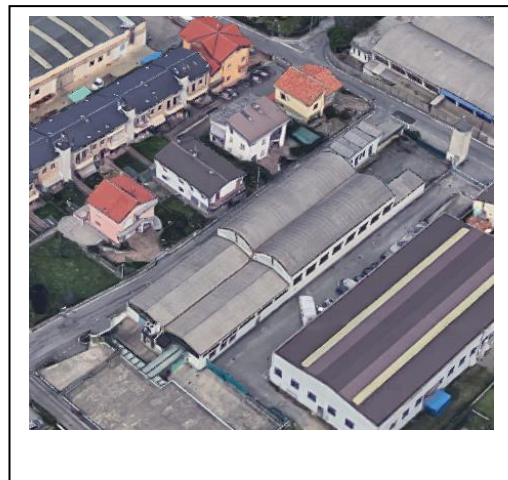
LOCALITA'	VILLA SAN CARLO
UBICAZIONE	Via Postale Vecchia 35
CODICE AREA	
ID shape ar_rig	8
DATI CATASTALI	Fg 902 mappale 281
PROPRIETA'	PRIVATA
Rif ambito PGT vigente	B2

CARATTERI GENERALI

Tipologia dell'area	a) aree non residenziali ovvero già utilizzate da attività economiche		
Destinazione d'uso prevalente	produttivo		
Tipologia del degrado	a) dismissione/abbandono totale o prevalente		
Area libera			
Area edificata	X	Se sì	
Ante 01.09.1967	SI		NO
Pratica Edilizia	N		NO
Tipologia edifici	Capannoni in linea		
Grado di utilizzo	abbandonato		
Stato fisico di conservazione generale	mediocre		
Carattere di conservazione	originario		
Necessità di bonifica	X	SI	NO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUP. FONDIARIA	mq 1.711
SUP. COPERTA	mq 1.159 - Rc 67,74%
VOLUME	



STATO DI FATTO

Area costituita da unica proprietà disposta su lotto rettangolare lungo la Via Don Airoldi e con accesso principale da Via Postale Vecchia al civico 35 sul lato corto del poligono. Il lotto è quasi interamente occupato dai due corpi principali a capannone accostati tra loro e confinanti con la Via Don Airoldi lungo tutto il loro sviluppo.

Nella zona si alternano lotti residenziali con lotti produttivi ed artigianali con viabilità sottodimensionata, priva di marciapiedi e intenso indice di edificazione.

Sull'area, già in ambito B2 del precedente PGT, è in vigore un piano attuativo convenzionato per la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione di edifici residenziali.

OBIETTIVI E INDICAZIONI

È obiettivo del piano la riqualificazione dell'area e l'adeguamento del tratto di viabilità mediante un progetto a destinazione compatibile con l'ambito di zona a carattere misto residenza e artigianato o attività compatibili con la residenza.

Si dovrà adeguare la larghezza carrabile dello sbocco di Via Don Airoldi sulla via Postale Vecchia migliorandone le caratteristiche come strada locale di tipo E/F strada urbana di quartiere/locale. Analogamente si dovrà garantire un arretramento dei limiti di proprietà sulla Via Postale Vecchia ed una sistemazione a verde delle aree private che permetta la mitigazione visiva rispetto ai vicini capannoni in caso di destinazioni d'uso con caratteristiche differenti tra loro. Si auspica la realizzazione degli accessi carrai privati non diretti sulle vie pubbliche, riducendone al massimo il numero. In tal senso si dà indicazione di reperire l'area a parcheggi pubblici sul lato est del lotto (angolo Via Don Airoldi con Via Postale Vecchia) e, da questa, accedere con unico ingresso carraio alla proprietà.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie.

In seguito alla scadenza della Convenzione Piano di Recupero n. 10, stipulata con Atto registrato a Bergamo il 22/06/2016 al N. 22771 Serie 1T, trascritta a Lecco il 22/06/2016 NN. 8091/5667 sono decadute le previsioni edificatorie previste dal Piano di recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 22/01/2015 e si applicano le agevolazioni procedurali e le riduzioni economiche di cui alle norme regionali per la rigenerazione urbana ed alla Delibera Comunale N. 26 del 30/07/2020. Si applicano i disposti e le prescrizioni dettati dalla presente scheda e dalle disposizioni relative agli Ambiti della Rigenerazione Urbana, usufruendo delle relative agevolazioni. La nuova progettazione dovrà effettuarsi mediante istituzione del Tavolo di Pianificazione Partecipata secondo le procedure previste dalla citata Delibera e seguendo i presenti indirizzi progettuali.

In caso di scadenza dei termini utili per intervenire con le agevolazioni relative alla rigenerazione urbana, l'area verrà considerata in ambito misto M soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.

Eventuali nuove volumetrie non dovranno pregiudicare i requisiti minimi di illuminazione naturale degli edifici residenziali esistenti posti in fregio alle vie interessate.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1 - CF.3 a) b) d)** e fatte salve le attività ammesse dall'Art. 40.6 del PdR

AMMESSE CON LIMITAZIONI

CATEGORIA FUNZIONALE **CF.4** ammessa ad esclusione dei punti 1.c) grandi strutture di vendita – 4 – 5 – 9 del PdR

USI TEMPORANEI

Si applicano i disposti di cui al Titolo III Art.41 del Piano delle Regole per le Aree della Rigenerazione urbana

INDICI URBANISTICI

Si assumeranno le seguenti indicazioni di edificabilità massima consentita.

Gli indici urbanistici potranno essere determinati in relazione alle destinazioni d'uso all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR.

RESIDENZA						
IF mc/mq	IC mq/mq	HF m	AU	dcs m	dc m	de m
1,0	0,25	9,00	2 p + sott.	5,00	5,00*	10,00

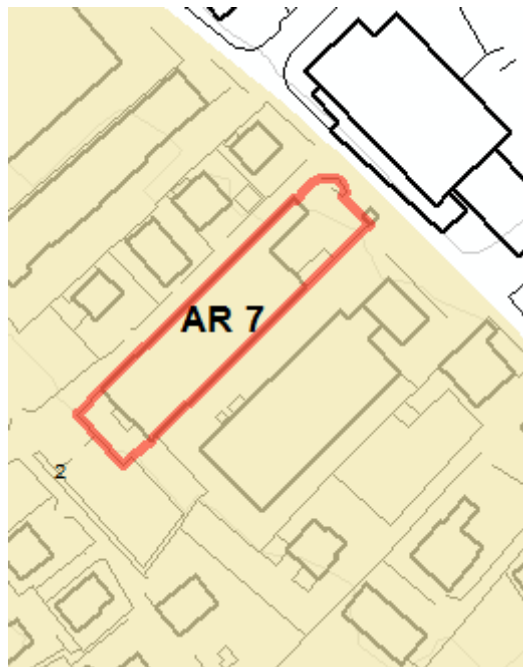
- salvo edificazione convenzionata a confine

ARTIGIANALE						
SL mq	IC mq/mq	Hf m	IPF mq	dcs m	dc m	de m
SL=SCOPx1,5	0,60	9,00	0,15	5,00*	½ Hf - min 5,00*	10,00

- salvo stato esistente o edificazione convenzionata a confine garantendo comunque le prescrizioni relative agli adeguamenti stradali

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
2	bassa	1.711	100%



INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE

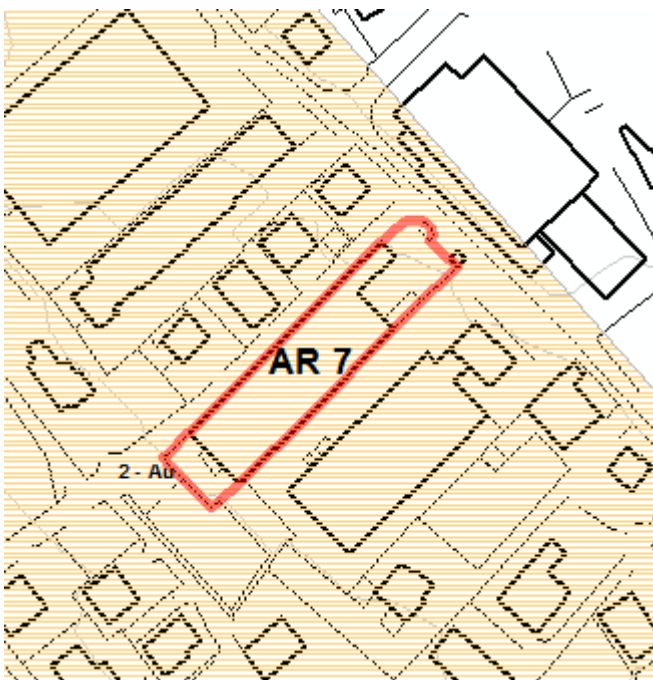


Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

Fascia di rispetto pozzi e sorgenti – vincoli e divieti di cui art.94 d.lgs. n.152 del 03/04/2006 e dgr n.12693 10/04/2003

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE
LIMITAZIONI
2 Au - Area urbana