

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

C. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad attività economiche di tipo terziario, produttivo (ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1) e commerciale esclusi gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

Sono altresì ammesse le residenze del custode e del titolare, fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di cambio di destinazione dei fabbricati esistenti nonché per l'insediamento di nuove e diverse attività economiche dovrà essere superata la valutazione di compatibilità insediativa di cui all'art. 14.

D. Modalità attuative

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero titolo edilizio convenzionato).

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

ART 12 AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (COMPARTO 10.C-INTERMARI)

E' individuato nelle tavole di Piano con specifica campitura e relativo simbolo grafico di richiamo quale comparto 10.C.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Nell'ambito di cui al presente articolo, individuato nelle tavole di Piano con specifica perimetrazione e simbolo grafico è prevista la possibilità di un intervento di ristrutturazione urbanistica, a destinazione produttiva, e terziario direzionale, da attuarsi mediante Programma Integrato di Intervento esteso all'intera area perimetrata.

All'interno delle superfici terziario direzionali potranno essere allocate anche funzioni commerciali nella misura massima di 2.000 mq di S.C. con esclusione delle attività al dettaglio di media e grande distribuzione.

Il PII dovrà prevedere il recupero del complesso edilizio esistente e/o la sua trasformazione e ampliamento nel limite dei seguenti parametri:

superficie territoriale: mq 42.200

verde pubblico ad est: mq 6.000

verde pubblico a sud: mq 10.000

strada pubblica: mq 2.000

superficie zonale (area edificabile) = mq 24.200

SC = mq 12.100

Il tratto della Via Lungo Serio, ricompreso nell'ambito del comparto, stante la sua natura di strada privata ad uso pubblico e la funzione esplicita, viene mantenuto, nell'attuale posizionamento, al fine di garantire il collegamento con la Via Marconi. Il PII dovrà pertanto prevederne la sistemazione (con carreggiata ed aree per la sosta), quale intervento di urbanizzazione primaria. Il PII, a titolo di standard e standard qualitativo, dovrà prevedere la cessione dell'area di verde pubblico posta ad est della Via Lungo Serio, per una superficie di mq 6.000.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

A. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento della slp all'interno dei fabbricati esistenti, nel rispetto della dotazione minima dei parcheggi pertinenziali, e di uso pubblico nella misura minima di seguito definita.

Per gli interventi e per l'insediamento di attività economiche dovrà essere superata la valutazione di compatibilità insediativa di cui all'art. 14.

Per gli edifici esistenti sono vietati gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

B. Dotazione di aree verdi

Il progetto di intervento dovrà prevedere la cessione a titolo di standard dell'area verde individuata all'interno del perimetro del comparto, posta ad est della via Lungo Serio.

Il progetto di intervento dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto la formazione di un'ampia fascia di compensazione ambientale e paesistica per la realizzazione di un "Bosco Urbano", per l'intera lunghezza del confine sud del comparto stesso, nella misura e con la configurazione individuata nella tavola 2b del Piano delle Regole.

B1. Dotazione di aree a parcheggio:

Parcheggi pertinenziali da realizzare all'interno del lotto: 1 mq/3,0 mq SLP

Per le nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti ad uso produttivo, dovrà essere assicurato il reperimento di una dotazione di standard da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 20% della correlata slp. Tali aree non potranno essere oggetto di monetizzazione.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Per gli ampliamenti di nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti alle destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso), terziarie e/o direzionali deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della correlata slp, da destinarsi a parcheggi pubblico e di uso pubblico.

Fatto salvo quanto indicato per le attività produttive, per tutte le destinazioni d'uso è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione delle aree di i parcheggio pubblico o di uso pubblico previo assenso dell'Amministrazione Comunale,

Non è consentita la monetizzazione totale o parziale dei parcheggi al servizio delle attività commerciali, ove ammissibili, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la opportunità di realizzazione in posizioni diverse esterne ai comparti. In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno.

C. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad attività economiche di tipo terziario, produttivo (ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1)

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;
- attività terziarie e direzionali;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.000 Mq di S.V., tipologia merceologica alimentare e non alimentare;
- attività di distribuzione di cibi e bevande

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- attività espositive e simili;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

E' ammessa la residenza di servizio, con dimensionamento fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

In assenza del prescritto PII per gli edifici esistenti sono vietati gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

D. Modalità attuative

L'intera area interna al perimetro del comparto 10C è soggetta alla preliminare approvazione di un Programma Integrato di Intervento di cui al titolo 6° capo I artt. 87 e segg. della Lr 12/2005.

Fino alla formazione del PII di cui al precedente comma possono essere effettuati sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d della LR 12/2005 e s.m.i..

Per gli interventi di cui alla lettera d), nonché per ogni intervento strutturale o funzionale di cambio di destinazione d'uso e/o interventi che, ancorché diversi dalla nuova costruzione, comportino l'aumento della slp (che sia stata determinata mediante atto ricognitivo di quanto nel tempo autorizzato), è richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato, o corredato da atto unilaterale d'obbligo. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la sistemazione (con carreggiata ed aree per la sosta) del tratto della Via Lungo Serio, compreso nell'ambito del comparto. Tale tratto di strada, da qualificarsi come strada privata ad uso pubblico, viene mantenuta, stante la sua natura e la funzione

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

esplicitata, nell'attuale posizionamento, al fine di garantire il collegamento con la Via Marconi.

Negli interventi di cui al comma precedente, il progetto di intervento dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto la formazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica di almeno m 10 per l'intera lunghezza del confine sud del comparto.

ART. 13 AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITÀ INSEDIATIVA

A. Definizione

Si tratta di Ambiti per i quali l'insediamento di attività economiche *anche* senza modifiche edilizie deve essere preliminarmente valutato in ordine alla compatibilità insediativa e funzionale con l'intorno edificato ed ambientale secondo quanto stabilito al successivo art. 14.

La valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti in rapporto alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili nell'ambito nel quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente.

B. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

C. Modificazione delle aree

- Rapporto di copertura massimo: 60%;
- Per le distanze da rispettare si rinvia a quanto stabilito dal precedente Art. 1.
- Altezza degli edifici: m.11,50