

**Identificativi catastali**

Fg.3, Mapp.50

Descrizione dell'ambito

Il Documento di Piano definisce e disciplina, ai sensi della let. e-quiquies, comma 2 art. 8 della Lr. 12/2005 e smi, gli ambiti di trasformazione nei quali avviare processi di rigenerazione urbana di rilevanza territoriale, onde garantire la reintegrazione funzionale degli stessi entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche. L'ambito identifica un'area appartenente al tessuto urbano consolidato, situata nella parte a nord della frazione di Imberido, lungo la provinciale SP60, interessata da un'attività produttiva (ICAM Spa) allo stato di fatto dismessa. L'area identifica un ambito con disciplina urbanistica già predefinita, essendo collocata negli ambiti del tessuto urbano di completamento (ambito PCC R4 del [previgente Piano delle Regole](#)) con previsione non attuata.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Si intende pervenire alla concretizzazione e attuazione dell'obiettivo di rigenerazione urbana di un comparto produttivo dismesso mediante il recupero e la ri-funionalizzazione dell'ambito per destinazioni compatibili con il contesto di inserimento prevalentemente residenziale, onde garantire la reintegrazione funzionale del comparto entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche, oltre che sociali ed assistenziali, della trasformazione.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le attività di cui al gruppo funzionale Gf.2.3 e Gf. 2.4., le grandi strutture di vendita Gf 4.5 e le funzioni agricole Gf 5. È da ritenersi sempre escluso l'insediamento di attività insalubri di primo e secondo livello afferenti ai gruppi funzionali Gf 2 e Gf 3.

[L'insediamento delle attività Gf2 non espressamente escluse è subordinato alla predisposizione di studio previsionale di impatto acustico che dimostri la compatibilità delle stesse con le destinazioni residenziali esistenti nei lotti contigui, e non potrà comunque avvenire all'interno dell'ambito ARU01 in presenza di destinazioni residenziali.](#)

La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq costituisce previsione di carattere sovracomunale ed implica pertanto la realizzazione delle intese di cui al c. 10 art. 70 delle norme del Ptcp. L'insediamento delle stesse è subordinato alla produzione di adeguate analisi sui flussi di traffico attuali e generati [e dovrà essere verificata la coerenza con le "Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi", ai sensi dell'art. 27 e seguenti delle NdA del PTCP, nonché con gli obiettivi attinenti l'ambito di appartenenza definiti dall'art. 37 delle NdA del PTCP "Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita"](#)

Prescrizioni e modalità di intervento

L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Gli interventi attuabili all'interno dell'ambito sono così declinati:

1. In assenza di Permesso di costruire convenzionato, sono assentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comportino incremento della SLP esistente e regolarmente assentita, né mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, che comportino un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo i titoli abilitativi previsti da legge.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un cambio di destinazione d'uso senza demolizione, senza incremento della SLP esistente, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione (anche parziale) della volumetria esistente, purché nel rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente (ai sensi della let. d) c. 1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi), sono ammessi esclusivamente mediante la presentazione di Permesso di costruire convenzionato, dovendo garantire le quantità minime di servizi previste dalla normativa del Piano dei servizi per i cambi di destinazione d'uso, oltre che una quota di compartecipazione all'attuazione della città dei servizi pari a 0,15 mq di aree a servizio ogni mq di SLP di intervento, da reperire mediante cessione diretta anche all'esterno dell'ambito di trasformazione o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario di cui agli obiettivi di scheda per l'equivalente controvalore.

Gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in assenza di demolizione e ricostruzione potranno avvenire nelle modalità di cui sopra anche per stralci funzionali, dovendo garantire inizialmente il recupero di almeno il 50% della SLP esistente.

3. Interventi di demolizione e ricostruzione con differente sagoma dell'edificio preesistente sono subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato e al rispetto dei seguenti parametri:

- H max = ~~11,5 m~~ 13,50 m. ~~14 m~~ 16,5 m per massimo il 35% della superficie coperta
- Sc = 40%
- Fino alla SLP esistente.
- Dc, Df, Ds: quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

In assenza di attuazione delle previsioni di trasformazione di cui alla presente scheda del Documento di Piano, per l'ambito in questione è da intendersi efficace e vigente - anche alla scadenza del Documento di Piano - il regime giuridico dei suoli dei tessuti a bassa densità insediativa B3, limitatamente alle pertinenze asseverate volumetricamente all'edificazione esistente, mentre le rimanenti aree sono da intendersi soggette alla disciplina delle "Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale" di secondo livello (VE2).

Dotazioni territoriali minime da garantire

Dovranno essere garantiti i servizi minimi di cui alla norma del Piano dei servizi per i Piani attuativi e le aree di trasformazione in aree urbanizzate (18 mq/ab), oltre che una compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi pari almeno a 0,2 mq di aree a servizio ogni mq di SLP di progetto oltre indice $I_f = 0,2$ mq/mq e pari a 0,4 mq di aree a servizio ogni mq di SLP di progetto oltre indice $I_f = 0,3$ mq/mq, da reperire mediante cessione diretta anche all'esterno dell'ambito di trasformazione o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore.

Le predette quantità per servizi potranno essere corrisposte anche eventualmente anche in termini di social housing o edilizia convenzionata.

Prescrizioni ambientali

La presentazione del Permesso di costruire convenzionato, corredato da planivolumetrico di progetto, dovrà essere sottoposto ad espressione del preliminare parere della commissione del paesaggio comunale. [In considerazione del contesto di inserimento e la sua visibilità dal lago, dovrà essere posta particolare attenzione alle disposizioni per l'inserimento paesaggistico dei volumi previsti \(vd. Allegato 2 alle NdA del PTCP – ricognizione speditiva del contesto\).](#) È prescritta pertanto la predisposizione della relazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che dovrà approfondire gli aspetti vedutistici legati alla verifica e la tutela dei con visivi verso il fronte lago dalla viabilità esistente.

È fatto obbligo il rispetto delle disposizioni in materia di qualità dei suoli di cui alla let. a), comma 2 art. 14 delle norme del Piano delle Regole



Area verde: area a verde permeabile drenante permanente.



Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto



Estratto PR02 – “Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp”



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

 Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

 B3 - Ambiti a bassa densità insediativa

Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale (TIS)

 A1 - Nuclei di antica formazione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree soggette a particolari prescrizioni

 APC - Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata

AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree destinate all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi)

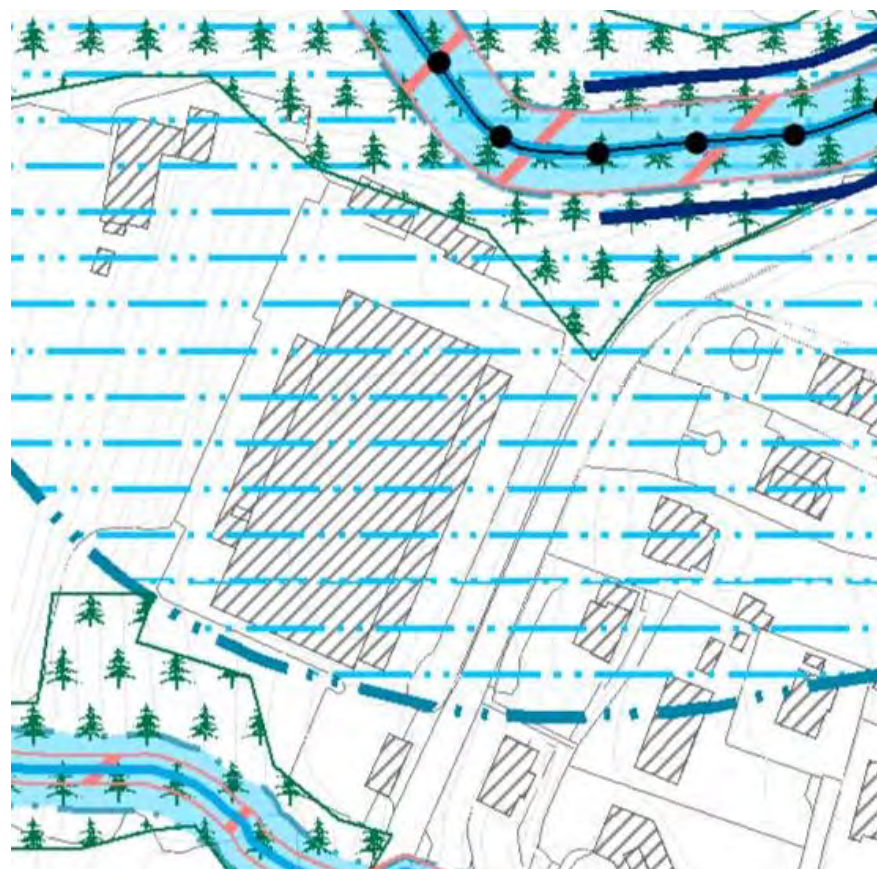
 AS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

 AG - Aree destinate all'attività agricola di interesse generico

Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)

 Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello

Estratto DP12 – “Carta dei vincoli e delle tutele”



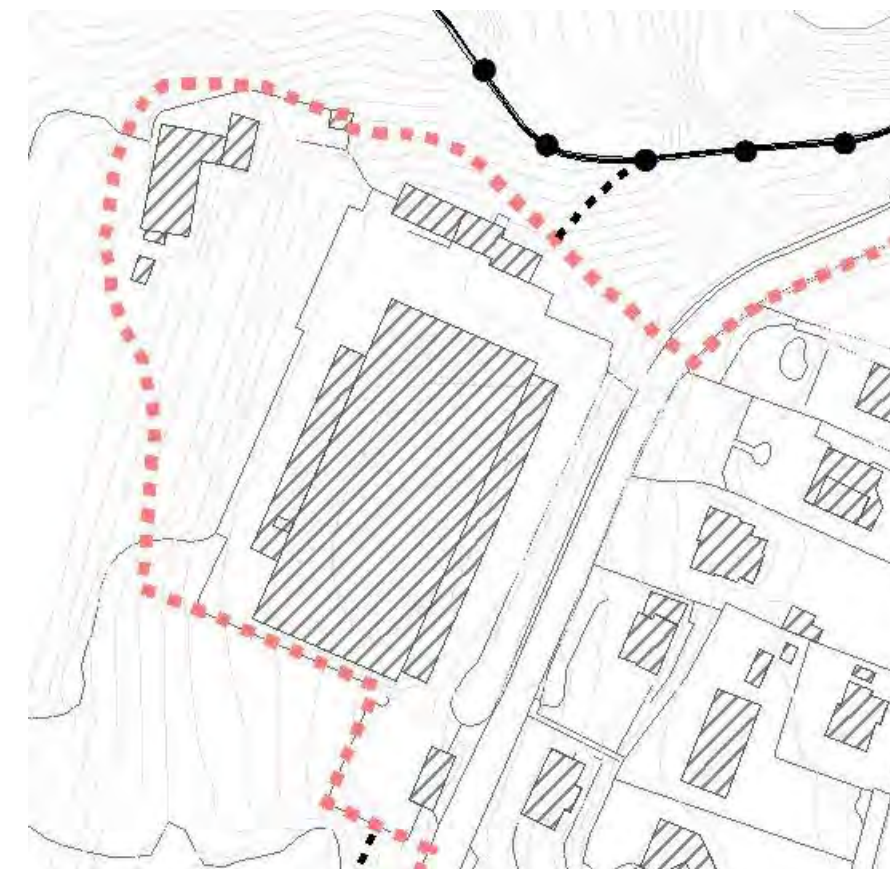
Beni paesaggistici di cui all'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia (lett. b)

 Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)

 Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Estratto DP13 – “Carta dei vincoli amministrativi”



 Perimetro centro abitato assunto con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 16/11/2017 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 15/03/2018