

Tipologia Ambito di Riqualificazione Urbana (ARU)

• **ARU 2 Ex Giorg Limonta**

Articolo 40 – Ambito di Riqualificazione Urbana (ARU)

Sono così denominati gli insediamenti dismessi o sottoutilizzati, localizzati all'interno o in adiacenza al tessuto edificato consolidato, che necessitano interventi di trasformazione funzionale ed urbana finalizzati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione. Il PR prevede per queste aree il recupero urbanistico, edilizio. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dalle specifiche schede di progetto definite per i diversi Ambiti individuati nell'elaborato R3 – Tavola Classificazione territorio comunale.

Il PR negli Ambiti di Riqualificazione Urbana si attua mediante due modalità:

A) Piano Attuativo, come definito dal Regolamento Edilizio;

B) Permesso di Costruire Convenzionato, come definito dal Regolamento Edilizio e dal comma 2 dell'articolo 10 della L.R. 12/2005;

Il contributo dei piani al sistema dei servizi è normato dall'Articolo 77, dall'Articolo 79 e dai disposti delle schede di seguito riportate.

Fino alla definitiva approvazione del Piano Attuativo e del Permesso di costruire convenzionato:

- gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio;
- gli interventi eseguiti nel periodo antecedente il Piano Attuativo non possono in alcun modo pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
- non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, qualora in contrasto con quelle previste dalle schede contenute nel presente articolo.

Nella modalità A) rientrano gli Ambiti identificati nell'elaborato R3 – Tavola classificazione come:

- ARU 1 Ex ATM Limonta
- ARU 2 Ex Giorg Limonta
- ARU 3 Ex tessitura Onno
- ARU 4 Ex birreria Onno

Nella modalità B) rientrano gli Ambiti identificati nell'elaborato R3 – Tavola classificazione come:

- ARU 5 - via S. Dionigi Limonta
- ARU 6 - via S. Ambrogio Limonta
- ARU 7 - via Municipio Vassena
- ARU 8 – Via Zunini/Garibaldi Onno

In tutti gli ambiti di riqualificazione urbana (ARU) non si applica il meccanismo della perequazione urbanistica di cui all'Articolo 8.

Qualora l'intervento consegua i requisiti energetici minimi previsti dal Regolamento Edilizio, è attribuita, quale bonus edificatorio, una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% del Volume assegnato.

Il PR rimanda alla predisposizione dei piani attuativi o Permessi di costruire convenzionati per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo;
- le modalità di intervento di dettaglio per gli edifici esistenti;
- la definizione progettuale dei servizi interni all'ambito e di quelli da cedere e/o convenzionarsi all'esterno;
- la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
- la quota di possibile monetizzazione del contributo previsto dal sistema dei servizi.

I piani attuativi o Permessi di costruire convenzionati definiscono gli aspetti sopra elencati in diretta dipendenza rispetto alle direttive contenute nelle schede di seguito riportate. Gli ambiti di riqualificazione urbana individuati nell'elaborato D3 - Scelte strategiche di piano e R3 – Tavola classificazione territorio comunale sono regolati dalle schede che seguono.

L'ARU2 fra le opere di interesse pubblico da privilegiare nella convenzione può essere prevista la realizzazione di un itinerario pedonale Madonna del Moletto – San Vito (Bellagio) mediante ripristino del sentiero e sistemazione dell'attraversamento pedonale della strada Lecco-Bellagio.

L'ARU6 può essere attuato con riferimento ai mappali 1716 e 1845 quale intervento minimo ammesso.

L'ARU8 e ARU8A sono stati attuati pertanto la loro destinazione di piano per il futuro è la sola conferma dello stato di fatto al momento dell'Approvazione della "Variante 2017".

Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti al metodo della "ricognizione speditiva" del contesto di cui al punto 9 dell'Allegato 2 delle NdA del PTCP.

Seguono schede >>>

SCHEDA DI PROGETTO - ARU 2 – EX GIORG - LIMONTA

Destinazione principale:

- ☐ Azienda alberghiera secondo i disposti della L.R. 15/2007, con esclusione della residenza, se non per il personale di servizio e il custode. Nel caso l'immobile fosse libero da vincoli pregressi, è possibile la destinazione residenziale.
- ☐ Rimessaggio natanti (destinazione complementare non prevalente).

Parametri urbanistici

- ☐ SIp: esistente
- ☐ H: esistente

Modalità d'intervento:

- ☐ Ristrutturazione edilizia, senza demolizione, delle strutture esistenti con mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici originari (sono comunque ammessi gli interventi di sostituzione strutturale finalizzati all'adeguamento sismico).

Modalità attuative:

- ☐ Piano Attuativo. La convenzione deve contenere: l'indicazione di eventuali interventi d'interesse pubblico, collegati al sistema dei servizi, da realizzare al di fuori dell'ambito oltre quelli specificati nelle schede; la quota di St da destinarsi al rimessaggio natanti; deve prevedere inoltre la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito.

Contributo al sistema dei servizi:

- ☐ 100 % della SIp. (cessioni interne all'ambito)

Da reperire all'esterno dell'ambito, in aggiunta a quanto sopra:

- ☐ realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana in corrispondenza dell'Ambito, così come definito dal Piano dei servizi (elaborato S1 – Relazione illustrativa; elaborato S3 – Tavola progetto).
- ☐ recupero di parcheggi pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 2 camere e 1 posto auto ogni 2 posti barca (per interventi residenziali si considera 1 posto auto ogni 2 abitanti teorici insediabili).
- ☐ compartecipazione alla riqualificazione della spiaggia della Zoca, così come definito dal Piano dei servizi (elaborato S1 – Relazione illustrativa).

Direttive puntuali per l'attuazione:

- ☐ Il Piano Attuativo deve reperire all'interno dell'Ambito gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, si veda Articolo 17.
- ☐ Recupero del fronte lago, con particolare attenzione dell'orografia e previsione di accessibilità.
- ☐ E' consentita la realizzazione di moli di modeste dimensioni collegati al turismo nautico, nel rispetto delle disposizioni previste dagli Enti competenti.
- ☐ E' ammessa la residenza ad uso del titolare o del custode dell'azienda alberghiera nella misura massima di 150 mq di SIp o totale residenziale ammesso.
- ☐ E' ammessa la monetizzazione del contributo previsto al sistema dei servizi (cessioni interne all'ambito).

