

AT_10_97060

Tipologia Ambito di Riqualficazione Urbana (ARU)

• ARU 3 Ex Tessitura Onno

Articolo 40 – Ambito di Riqualficazione 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 Riqualficazione 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 riqualficazione 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 riqualficazione urbana individuati nell'elaborato D3 - Scelte strategiche di piano e R3 – Tavola classificazione territorio comunale sono regolati dalle schede che seguono.

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

Con riferimento specifico all'ambito ARU3, si prescrive quanto segue:

“Trattandosi di un'area dismessa, si dovrà prevedere un piano di indagine preliminare per verificare l'eventuale contaminazione del suolo, del sottosuolo, delle acque sotterranee, la presenza di aree di deposito rifiuto, eventuali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando gli eventuali interventi programmati. Inoltre, deve essere verificata l'eventuale presenza

di coperture, costituite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto (controsoffitti, rivestimento, tubazioni, ecc.). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex-d.L.gs 152/06.

Nell'ambito delle indagini ambientali, a monte del D.L.gs 152/06, qualora il proponente intenda avvalersi di ARPA, per validazione dei dati, occorre che la parte predisponga e sottoponga ad ARPA un PIANO DI INDAGINE AMBIENTALE, concordando con la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio.

Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica, si dovrà tenere in considerazione la D.g.r. 31/05/2016 n. X/5248 “Linee Guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21bis L.R. 26/2003 – incentivi per la bonifica di siti contaminati)”.

Seguono schede >>>

SCHEDA DI PROGETTO - ARU 3 – EX TESSITURA - ONNO

Destinazione principale

- ☐ Attività artigianali, terziarie; direzionali; Attività ricettive con esclusione delle attività ricettive non alberghiere ai sensi della Lr 15/2007; Esercizi di vicinato; Strutture socio-assistenziali.

Parametri urbanistici

- ☐ SIp ≤ esistente
- ☐ H ≤ esistente in caso di mantenimento e rifunzionalizzazione della struttura esistente.
- ☐ H ≤ 7,50 m in caso di demolizione e ricostruzione per insediamento di attività artigianali.
- ☐ H ≤ 10,50 m in caso di demolizione e ricostruzione per insediamento delle altre attività ammesse.
- ☐ Rc ≤ esistente in caso di mantenimento e ri-funzionalizzazione della struttura esistente.
- ☐ Rc ≤ 6/10 in caso di demolizione e ricostruzione.

Modalità d'intervento:

- ☐ Ristrutturazione urbanistica.

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 nella scheda; 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:

- ☐ 20 % della SIp nel caso di insediamento di attività artigianali. (cessioni interne all'ambito)
- ☐ 100 % della SIp nel caso di insediamento delle altre attività ammesse. (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).

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. I posti auto esterni possono essere reperiti all'interno, anche interrati, purché con accesso libero regolamentato e opportunamente segnalato.
- ☐ Le realizzazioni di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione idrogeologica (torrente). Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione, essi dovranno inserirsi in modo compatibile con il paesaggio e prevedere opere di mitigazione (filari

alberati, siepi, studio dei materiali di facciata, studio approfondito degli spazi verdi di pertinenza ecc.)

- ☐ E' ammessa la residenza ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di SIp per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva.
- ☐ E' ammessa la monetizzazione del contributo al sistema dei servizi (cessioni interne ed esterna all'ambito)

