

Tipologia Ambito di Riqualificazione Urbana (ARU)

• **ARU 4 Ex birreria Onno**

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.

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 4 -EX BIRRERIA - ONNO

Destinazione principale

- ☐ Esercizi di vicinato – terziario - direzionale – servizi.
- ☐ Residenza, per una quota massima pari al 60% della SLP di progetto.

Parametri urbanistici

- ☐ S_{lp}: esistente. In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio viene assegnato un premio volumetrico pari al 10% della SLP.
- ☐ H: esistente, due piani fuori terra in caso di demolizione e ricostruzione.
- ☐ R_c ≤ 1/2 in caso di demolizione e ricostruzione.

Modalità d'intervento:

- ☐ Ristrutturazione edilizia.

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:

Da reperire all'interno dell'ambito:

- ☐ 100% della S_{lp} non residenziale e il 75 % della S_{lp} residenziale. Una quota di queste, almeno 100 mq, dovrà essere realizzata come parcheggio pubblico, così come definito dall'Articolo 54, all'interno dell'Ambito e un'altra quota, pari a 100 mq, dovranno essere ceduti e realizzati come spazi verdi didattici all'aperto, così come definito dal Piano dei servizi (elaborato S1 – Relazione illustrativa).

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.
- ☐ Il progetto dovrà proporre una tipologia edilizia il più possibile coerente ed omogenea allo stato dei luoghi (rapporto diretto con il lago, uliveti area a monte) e al contesto edificato limitrofo.
- ☐ E' ammessa la monetizzazione del contributo previsto al sistema dei servizi (cessioni interne all'ambito).

