

E=1558400

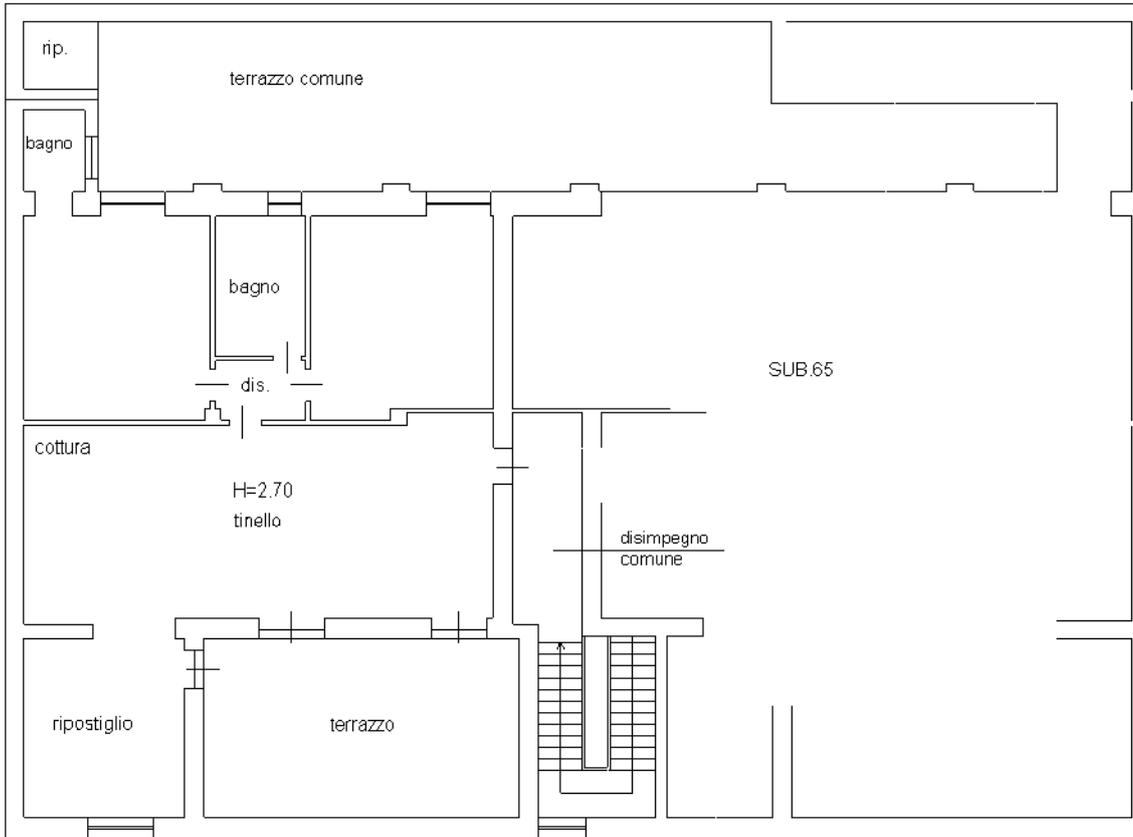
1 Particella: 2262

Comune: (BC) ROMANO DI LOMBARDA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met/protocollo pratica T388271/2024
27-Nov-2024 15:57:50
Foglio: 909

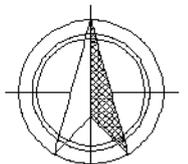
Architetto Elena Sparaco

C.F. SPRELENE72E50A794J P.I. 02640360166

e-mail: sparacoelena@gmail.com



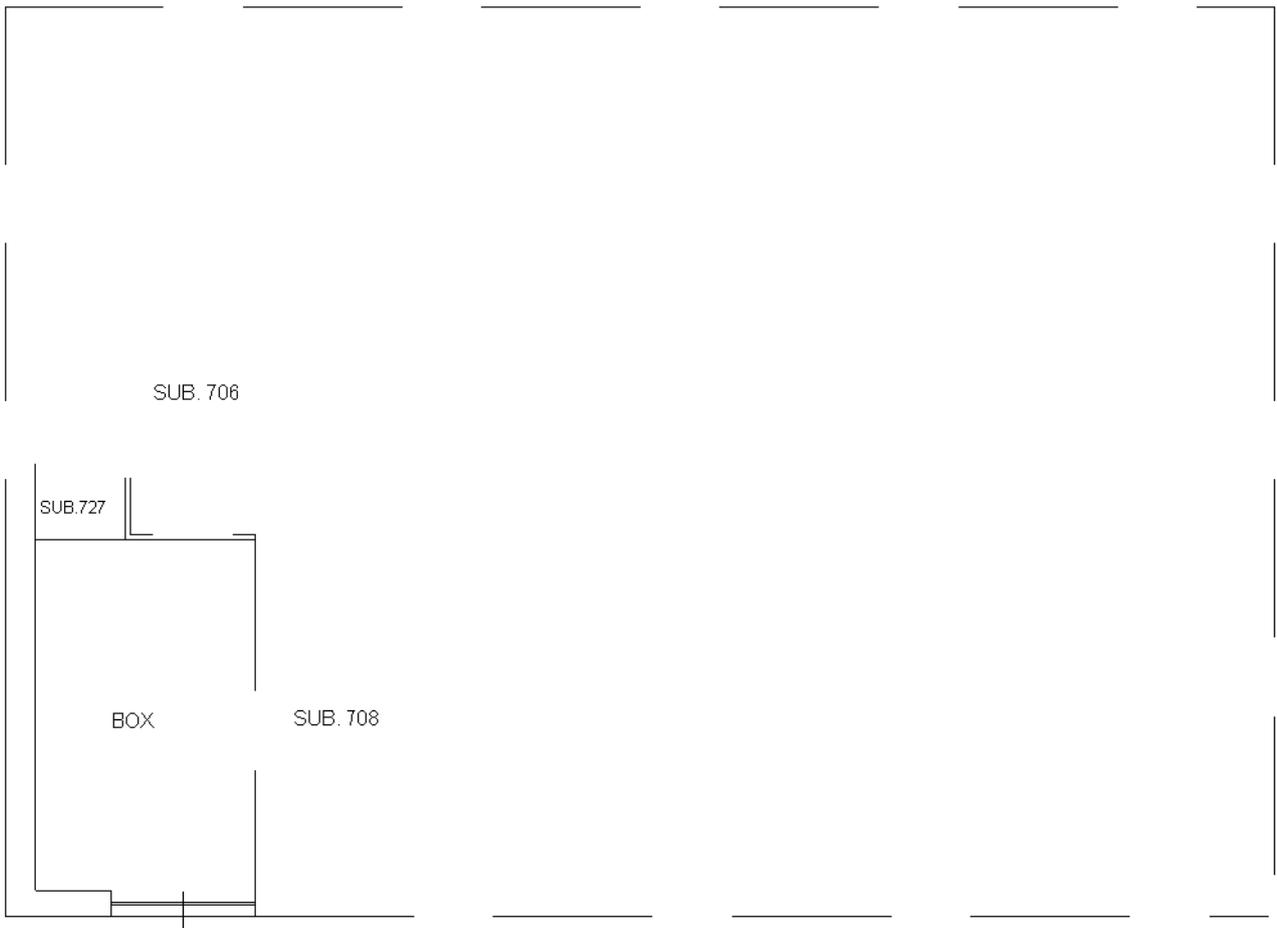
PIANO PRIMO



Architetto Elena Sparaco

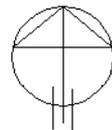
C.F. SPRENE72E50A794J P.I. 02640360166

e-mail: sparacoelena@gmail.com



PIANO TERRA H=4.00

N



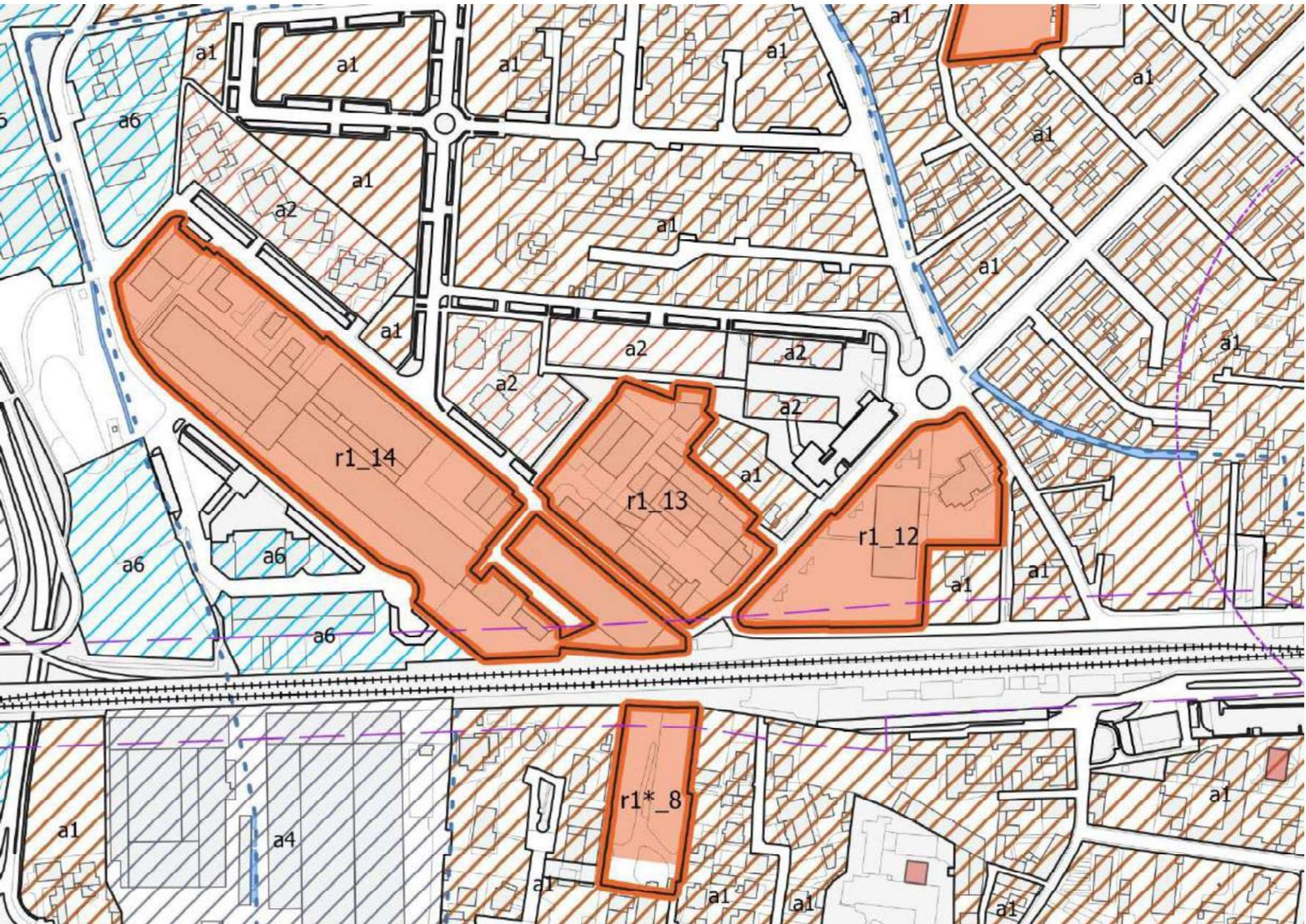
Architetto Elena Sparaco

C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166

e-mail: sparacoelena@gmail.com

PR.01A | Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole

Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con D.C.C. n.13 del 22/04/2024



N.B. Nell' Ambito r1_13 sono localizzate le unità pignorate

AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO



r1 | Ambito di rigenerazione puntuale | art. 22 PR

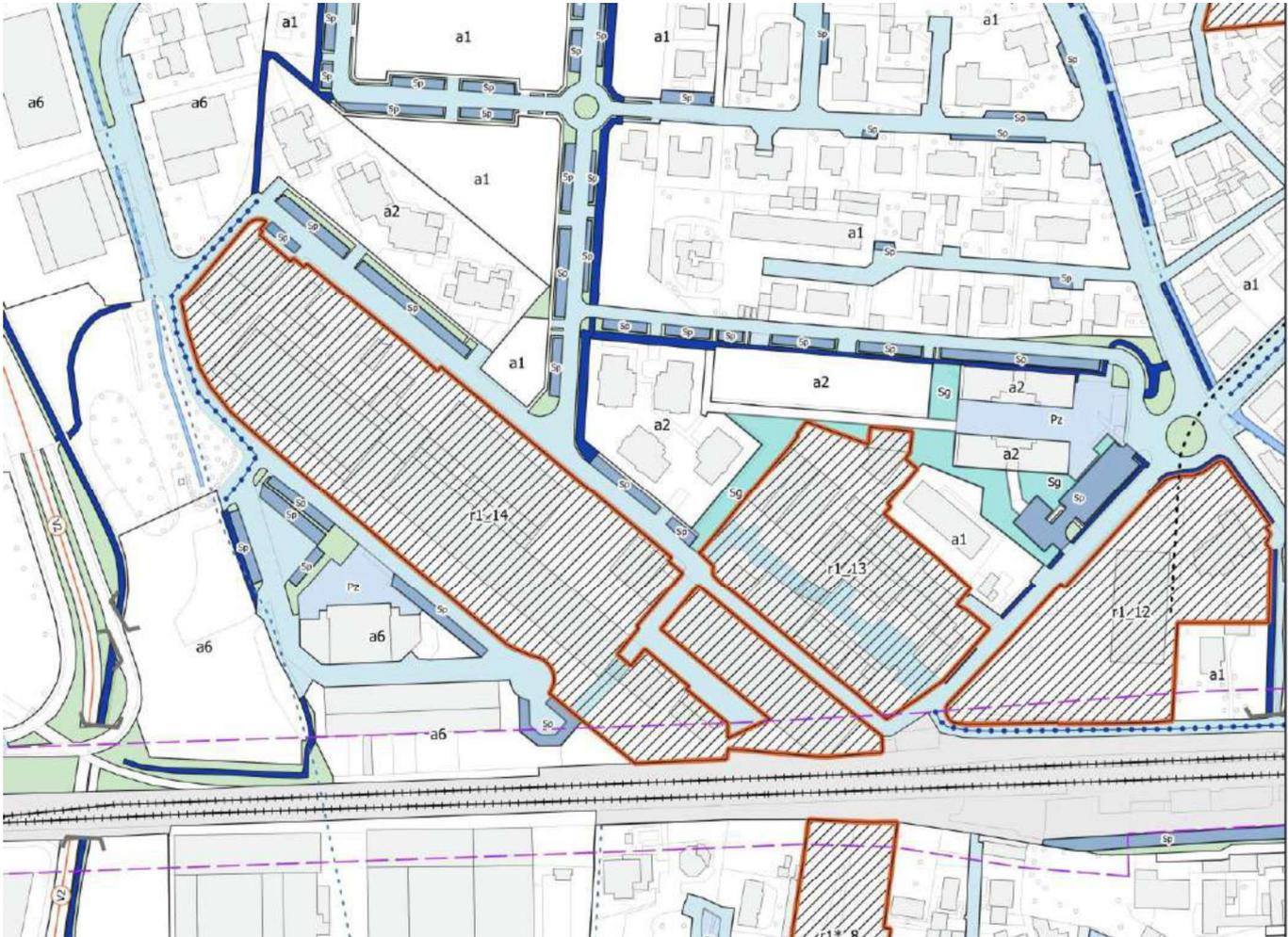
r1* | Ambito di completamento | art. 23 PR



Superficie fondiaria

PR.02 | Tavola sinottica delle riele regole per gli interventi e l'uso del suolo

Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con D.C.C. n.13 del 22/04/2024

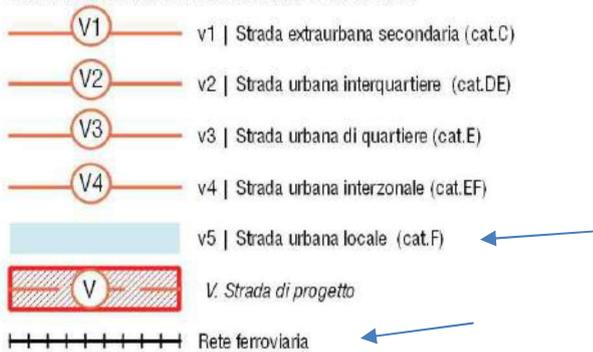


N.B. Nell' Ambito r1_13 sono localizzate le unità pignorate



ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI E DELLE ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

Classificazione della rete stradale e ferroviaria



VINCOLI E TUTELE *

— — — Fascia di rispetto dei tracciati ferroviari e stradali



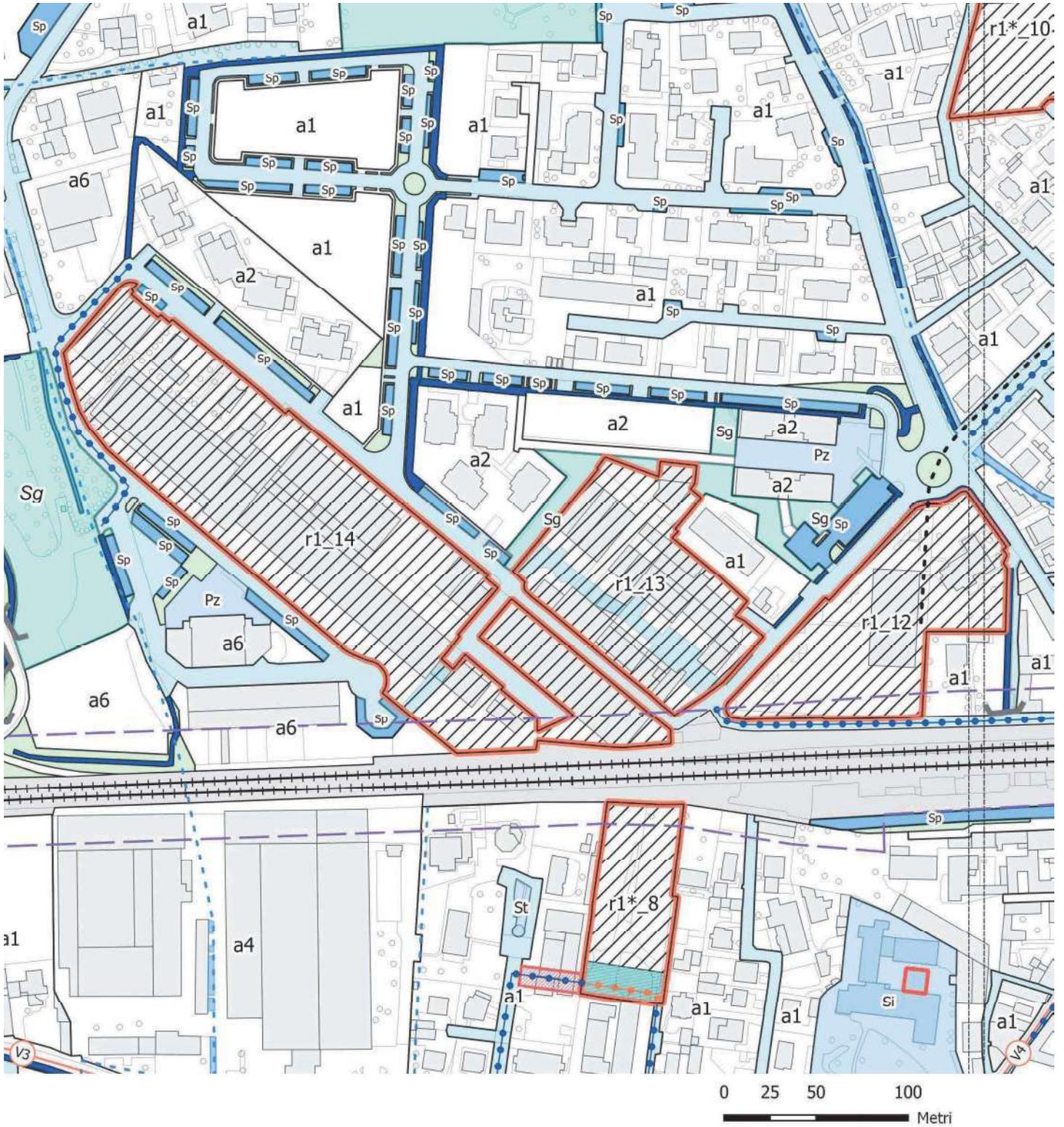
CITTÀ DI ROMANO DI LOMBARDIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

**PR | ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE
r1 E DI COMPLETAMENTO r1***

**Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con
D.C.C. n.13 del 22/04/2024**

r1_13, r1_14 | Via Montecatini ovest



r1_13, r1_14 | Via Montecatini ovest

Descrizione

Gli ambiti ad ovest della via Montecatini sono caratterizzati da tessuti produttivi di antica formazione al cui interno sono ospiate funzioni prevalentemente terziarie, commerciali e artigianali.

Obiettivi

Sostenere la riqualificazione di un comparto urbano significativo per memoria e attrattività della città a nord della ferrovia incentivando l'insediamento di funzioni legate al lavoro, al commercio, ai servizi di interesse collettivo e alle residenze con esse compatibili nonché valorizzando il sistema di percorsi e spazi aperti tra gli edifici. Tutelare i caratteri originari strutturali e morfologici degli edifici industriali di matrice storica.

Parametri

- STr1_13 = 10.328 mq
- STr1_14 = 26.308 mq
- IF = SL esistente
- H max = esistente
- IC ≤ esistente
- SP ≥ esistente

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.6:

- b. produttiva
- d. commerciale – limitatamente a GSV
- e. rurale

Modalità di attuazione

Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono regolati dall'Art.7 del PR e sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. Tutti gli altri interventi sono attuabili tramite intervento edilizio diretto. Negli immobili con destinazione d'uso non ammesse sono consentiti esclusivamente interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.



CITTÀ DI ROMANO DI LOMBARDIA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

PR.nta | Disposizioni di attuazione

**Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con
D.C.C. n.13 del 22/04/2024**

d) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del presente PGT come pertinenti all'attività produttiva potranno essere utilizzate anche in maniera indipendente ovvero in maniera non più funzionale all'attività produttiva attraverso cambio di destinazione d'uso da "b. produttivo" a "a. residenza".

CAPO III - AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO

Art.21 Definizione

1. Gli ambiti della rigenerazione riguardano quelle porzioni del territorio in cui si ammette una nuova configurazione fisica e funzionale degli spazi in ragione della presenza di fenomeni di dismissione o sottoutilizzo degli spazi esistenti nonché della opportunità di completamento dei tessuti edilizi esistenti. Tutti gli interventi rivestono una particolare rilevanza nella realizzazione di nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico o della loro trasformazione laddove già esistenti.
2. Gli ambiti di cui al comma 1, sulla base di caratteristiche tipologiche, della morfologia urbana, dei tipi edilizi, delle destinazioni d'uso e dei parametri di edificabilità, si articolano in:
 - Ambito della rigenerazione puntuale | r1
 - Ambiti di completamento | r1*
 - Ambito della rigenerazione diffusa | r2

Art.22 Ambito di rigenerazione puntuale | r1

1. *Definizione e obiettivi*

Gli ambiti di "rigenerazione puntuale r1" sono ambiti del tessuto urbano consolidato individuati in corrispondenza di aree ed edifici produttivi dismessi e aree produttive già oggetto di riusi parziali. Al loro interno il PGT oltre alla riqualificazione e completamento edilizio persegue l'obiettivo di realizzare nuovi spazi pubblici in connessione con quelli esistenti all'esterno degli ambiti.
2. *Destinazioni d'uso*

Le destinazioni d'uso non ammesse sono dettagliate nella specifica scheda d'ambito di cui all'allegato alle presenti norme.
3. *Indici urbanistici ed edilizi*

Gli indici urbanistici ed edilizi sono dettagliati nella specifica scheda d'ambito di cui all'allegato alle presenti norme. La SP "Superficie permeabile" indicata nelle schede si intende riferita alla ST "Superficie territoriale".
4. *Modalità di intervento*
 - a) L'attuazione degli Ambiti di rigenerazione puntuale r1 è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (PA). E' consentito l'uso di più strumenti attuativi del medesimo ambito a condizione che:
 - l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito (desumibile dalla rispettiva scheda) né posizioni specifiche di singoli proprietari,

con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante, si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo piano parziale;

- il progetto preliminare, come diversamente nominato dalla normativa vigente, delle opere di urbanizzazione deve essere esteso all'intero ambito e dovrà garantire quanto sopra; tale elaborato deve essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati dall'ambito indipendentemente dal sub-comparto oggetto di PA, qualora tale assetto non coincida con quello riportato nella specifica scheda;

- i proprietari delle aree non oggetto del piano attuativo parziale, ma ricompresi all'interno dell'ambito siano invitati a partecipare al procedimento.

b) I PA debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva scheda d'ambito per le quali non è ammessa monetizzazione. Queste non possono comunque essere inferiori alle dotazioni richieste dalla disciplina del PS.

c) Per i fabbricati esistenti per i quali la proposta di PA ne prevede il mantenimento anche attraverso interventi di ristrutturazione, la relativa SL viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

d) In assenza di PA gli interventi ammessi negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia non comportante mutamento di destinazione d'uso.

Art.23 Ambito di completamento | r1*

1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti di “completamento r1*” sono ambiti del tessuto urbano consolidato individuati in corrispondenza di aree libere non interessate da urbanizzazioni interne all'edificato. Per queste aree il PGT prevede il completamento edilizio con l'obiettivo di realizzare nuovi spazi pubblici in connessione con quelli esistenti all'esterno degli ambiti.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso non ammesse sono dettagliate nella specifica scheda d'ambito di cui all'allegato alle presenti norme.

3. Indici urbanistici ed edilizi

Gli indici urbanistici ed edilizi sono dettagliati nella specifica scheda d'ambito di cui all'allegato alle presenti norme. La SP “Superficie permeabile” indicata nelle schede si intende riferita alla ST “Superficie territoriale”.

4. Modalità di intervento

a) L'attuazione degli Ambiti di completamento r1* è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (PA). E' consentito l'uso di più strumenti attuativi del medesimo ambito a condizione che:

- l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito (desumibile dalla rispettiva scheda) né posizioni specifiche di singoli proprietari, con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante, si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo piano parziale;

5. Ambiti della rigenerazione



PR Vigente - AMBITI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ACR Ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica

Il Piano delle Regole pre-vigente individua gli ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica (ACR) che interessano aree puntuali e di piccola-media dimensione interne ai tessuti urbani consolidati. Questi hanno l'obiettivo di rigenerare le porzioni di territorio sottoposte a fenomeni di sottoutilizzo e dismissione o in stato di abbandono, ammettendo una nuova configurazione fisica e funzionale degli spazi. Questi ambiti interessano una superficie pari a 41.997 mq.

La Variante proposta conferma gli ambiti già individuati e individua nuove porzioni di territorio sottoponendole alla stessa disciplina al fine di realizzare nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico o di trasformare le dotazioni laddove già esistenti in maniera coerente con i nuovi obiettivi dell'Amministrazione Comunale. La Variante proposta individua all'interno del tessuto urbano consolidato 3 categorie di ambiti:

- Gli ambiti "r1" | Ambito della rigenerazione puntuale" sono ambiti del individuati in corrispondenza di aree ed edifici produttivi "dismessi" e aree produttive già soggette a riusi parziali. La Variante ha l'obiettivo di realizzare nuovi spazi pubblici in connessione con quelli esistenti all'esterno degli ambiti. La superficie (ST) totale di questi ambiti è pari a 93,010 mq.

- Gli ambiti "r1*" | Ambito di completamento" sono ambiti individuati in corrispondenza di aree libere non interessate da urbanizzazione interne alle aree edificate. La Variante prevede il completamento edilizio con l'obiettivo di realizzare nuovi spazi pubblici in connessione con quelli già esistenti. La superficie (ST) totale occupata di questi ambiti è pari a 64,293 mq.



Variente PR - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO

Ambito di rigenerazione puntuale | Ambito di completamento | Ambito di rigenerazione diffusa

- Gli ambiti "r2" | Ambito della rigenerazione diffusa" sono ambiti individuati in corrispondenza di tessuti edilizi incompleti e non consolidati caratterizzati da aspetti di criticità a scala edilizia o urbana. La Variante ha l'obiettivo di incentivare progetti di ricomposizione assicurando adeguati interventi di rafforzamento e riqualificazione degli spazi pubblici circostanti. La superficie (ST) totale occupata di questi ambiti è pari a 73,479 mq.

DIA n. 132, DEL 12.08.2002, PROT 16045

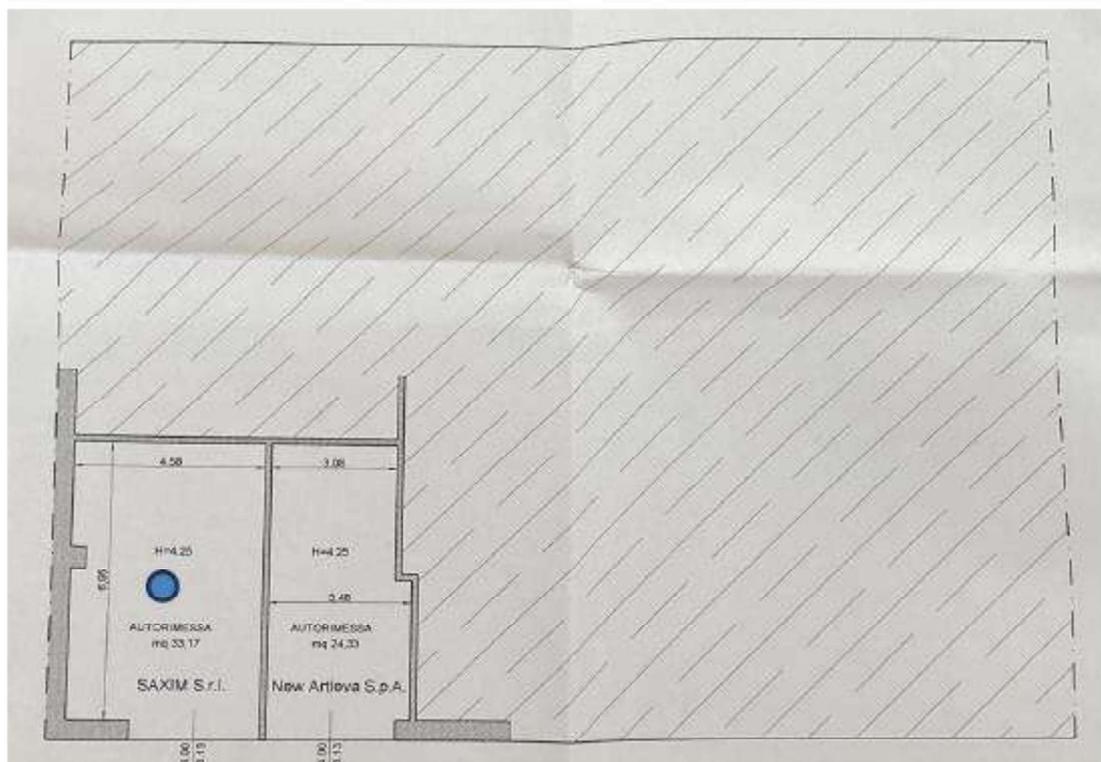


 APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Architetto Elena Sparaco

C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166

e-mail: sparacoelena@gmail.com



PIANO TERRA progetto

-  DEMOLIZIONI
-  COSTRUZIONI

 **AUTORIMESSA OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Architetto Elena Sparaco

C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166

e-mail: sparacoelena@gmail.com

