

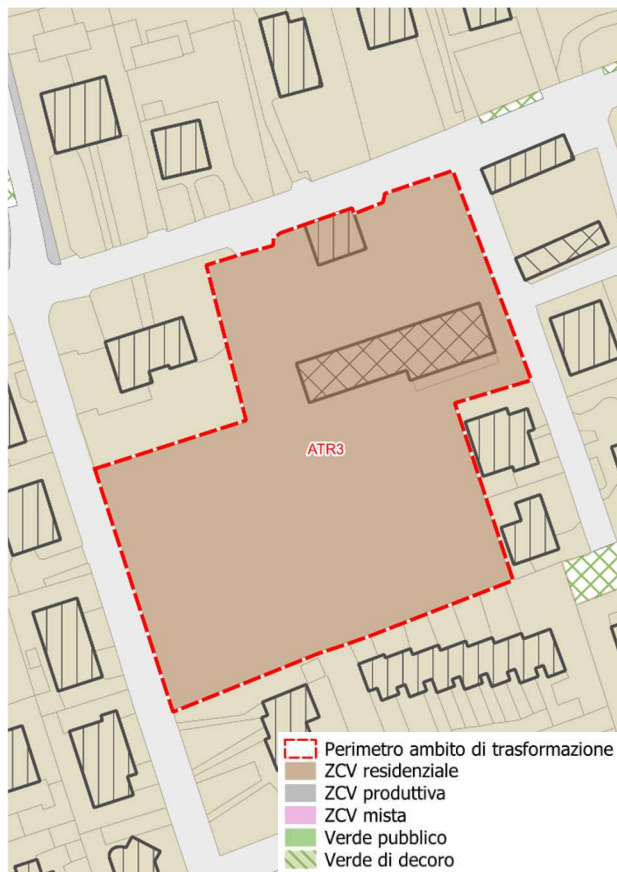
4.9.3 ATR3 (ex TM07)

Riqualificazione interna RES2 (azione strategica di riferimento: C2b - C3a)

Ambito di trasformazione che prevede il recupero di un'area in disuso su via A. Locatelli. L'area svolgeva funzione prevalentemente produttiva-commerciale e oggi si presenta come una grande piastra completamente impermeabilizzata e inutilizzata, in contesto residenziale.

Il suo recupero con funzione residenziale si rende necessario per ridare omogeneità funzionale e formale a un'area inserita in un contesto residenziale ormai consolidato.

Estratto tavola DP5 – Quadro strategico



Prestazioni attese/ prescrizioni progettuali

Omogeneità formale dell'intervento trattandosi di area inserita in contesto residenziale già consolidato.

La realizzazione dell'AT è subordinata alla preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e alla rinaturalizzazione dell'area eventualmente non più edificata.

Eseguire indagini preliminari volte ad escludere che vi siano state contaminazioni pregresse delle matrici ambientali generate dalle attività svolte in sito.

Progettazione di qualità degli spazi pubblici (come cessione) e privati su via A. Locatelli in prospettiva di definizione della via come scena urbana principale

Dimensioni previste

ZCV residenziale 7.955

Sup. territoriale 7.955

Quantità edificabili previste

Usi residenziali con edificabilità come da cap. 4.10.2;

max 3 piani;

H= 10,5 m.

Dotazioni pubbliche in relazione alla destinazione d'uso come da tabella "Usi del suolo e dotazioni territoriali" del PDS

Articolazione degli usi del suolo

nella ZCV non sono ammessi i seguenti usi:

Ua) usi del settore primario

Ub) usi per attività specializzate del settore primario

Uc) usi del settore secondario

Ue) grande distribuzione

Uga2) medie strutture di vendita

Uga3) commercio al dettaglio di auto e motoveicoli, di macchine, di semilavorati industriali

Uge6) riparazioni auto e motoveicoli

Umb) servizi veterinari a scala urbana

Unb) impianti sportivi per lo spettacolo

Uoa3) discoteche, ritrovi, altre sale da spettacolo

Uoc1) aree e strutture per spettacoli viaggianti

Uoc2) parchi divertimento, parchi faunistici

Uq) usi per servizi alla mobilità veicolare

Ur) usi per impianti di urbanizzazione generale e primaria

Modalità attuative

Sviluppo con unico strumento attuativo (art. 12 LR 12/05).

Criteri perequativi

Criteri di cui al capitolo 4.10

4.10 AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATTUAZIONE)

L'attuazione degli ambiti di trasformazione, salvo quando diversamente indicato, avviene mediante Piano Attuativo redatto in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, per il raggiungimento sia degli obiettivi generali del Documento di Piano che degli obiettivi specifici indicati per ognuno di essi

Il progetto di piano attuativo proposto dovrà riguardare l'intero ambito ed esplicitare, sia negli elaborati grafici, che negli articolati delle convenzioni, le modalità deputate al perseguimento di tali risultati, ritenuti condizione inderogabile per la coerenza del piano attuativo al Documento di Piano.

Nella relazione di Piano Attuativo e nella sua specifica Valutazione Ambientale Strategica, qualora necessaria, dovranno essere evidenziate, oltre che i caratteri di coerenza interna e rispetto al contesto, le modalità di ottenimento delle "specifiche di intervento" indicate dalla scheda.

La ripartizione tra aree pubbliche e private proposta nella specifica scheda ha valore di puro riferimento per l'esplicitazione degli obiettivi di Piano e deve essere sviluppata in dettaglio mediante la predisposizione progettuale del Piano Attuativo che ha facoltà di modificarne gli assetti per un più efficace raggiungimento degli obiettivi specifici dell'Ambito.

Il Piano attuativo può anche proporre limitate e motivate variazioni del perimetro dell'ambito, purché esse risultino coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano e con gli obiettivi specifici che esso assegna all'ambito di trasformazione.

Laddove la scheda d'ambito permette la possibilità di attuazione mediante Unità Minima di Intervento (UMI), la sua estensione, fatti salvi i valori minimi eventualmente presenti in scheda, può essere oggetto di proposta specifica da parte del proponente. In questo caso la proposta deve essere preceduta da un progetto di planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito di trasformazione, anche proposto da parte di un singolo attuatore, che delinei, schematicamente, un possibile assetto dell'intera area dell'ambito, e che dimostri come l'UMI proposta si iscriva quale parte coerente di un possibile percorso di attuazione dell'intero ambito. La presentazione del piano attuativo esteso ad una singola UMI deve essere corredata dal parere favorevole della giunta comunale sul planivolumetrico di riferimento proposto.

Le presenti disposizioni sono integrate dalle ulteriori norme attuative del Piano delle Regole.

4.10.1 Criteri per la perequazione nelle aree di trasformazione

Il presente Documento di Piano individua valori edificatori per i soli ambiti di trasformazione demandando i valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole a quello strumento. Tali valori, tuttavia, in relazione a quanto previsto dalla norma regionale, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli⁴², avendo effetto solo mediante i piani attuativi, che li specificheranno in via definitiva⁴³ anche apportandovi modifiche, beninteso al solo fine di meglio interpretare i criteri di intervento previsti per ogni ambito.

Nell'ambito di trasformazione, salvo quando diversamente specificato, viene effettuata distinzione tra diritti edificatori e carico urbanistico ammissibile, in modo che l'attuazione di tale ambito avvenga correlando l'edificazione con la contemporanea acquisizione di diritti edificatori da ambiti non edificabili per i quali è previsto l'uso pubblico o da ambiti che il PGT, anche con definizione del Piano delle Regole, prevede possano definire diritti edificatori in eccedenza, quali, ad esempio, il centro storico. Perché l'attuazione delle trasformazioni non avvenga a densità eccessivamente bassa, esclusivamente con l'impiego dei diritti edificatori "residenti", è prevista una densità minima da rispettare in sede di piano attuativo.

L'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori in ambiti di trasformazione ove è prevista la destinazione all'uso pubblico comporta o l'attuazione diretta, per la parte necessaria, dell'intervento per il quale è previsto l'uso pubblico (la realizzazione dello standard), ammettendosi anche la gestione privata convenzionata per le medesime finalità, o la cessione all'amministrazione comunale delle aree da cui si sono acquisiti i diritti, o l'acquisizione di specifici diritti edificatori da altre aree cedenti.

⁴² v. comma 3, art. 8, LR 12/05

⁴³ v. comma 3, art. 12, LR 12/05

L'assolvimento della quota di cessione di aree a standard pubblico previste per l'attuazione dei piani attuativi può anche avvenire con l'acquisizione e la cessione all'Amministrazione delle aree destinate all'uso pubblico esterne agli ambiti di trasformazione, o mediante la realizzazione delle relative attrezzature in modalità convenzionata. Al fine di garantire l'efficacia della perequazione, l'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire, in questo caso anche il valore di cessione delle aree su cui gravano tali diritti è da monetizzare.

4.10.2 Struttura del sistema dei diritti e delle edificabilità delle aree di trasformazione

ZONA	ATR1	ATR2	ATR3	ATR4	ATR5	ATM1	ATP1	ATP2	ATP3	ATP4	ATP5	ATP6
ZCV residenziale	12.827	7.193	7.955	25.177	7.423	-	-	-	-	-	-	-
ZCV produttiva	-	-	-	-	-	-	13.303	20.352	11.777	16.182	5.329	36.923
ZCV mista	-	-	-	-	-	13.311	-	-	-	-	-	-
Verde privato / di decoro	-	-	-	2.995	612	-	7.419	8.666	-	-	-	-
Parcheggi	-	2.994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verde pubblico	-	1.560	-	5.545	2.125	3.580	4.242	11.491	3.499	-	-	-
Superficie territoriale	12.827	11.747	7.955	33.718	10.161	16.891	24.962	40.509	15.276	16.182	5.329	36.923
<i>Indice diritti edificatori [mq/mq]</i>	<i>0,30</i>	<i>0,26</i>	<i>0,30</i>	<i>0,23</i>	<i>0,23</i>	<i>0,20</i>	<i>0,20</i>	<i>0,20</i>	<i>0,20</i>	<i>0,18</i>	<i>0,20</i>	<i>0,23</i>
diritti edificatori per superficie	3.848	2.937	2.386	7.755	2.337	3.378	4.992	8.102	3.055	2.913	1.066	8.492
<i>diritti edificatori per riconversioni (da confermare previa dimostrazione con rilievo)</i>	<i>1.455</i>		<i>595</i>							<i>4.305</i>		
diritti edificatori	5.303	2.937	2.981	7.755	2.337	3.378						
diritti edificatori produttivi							4.992	8.102	3.055	7.218	1.066	8.492
Indice edificabilità minima [mq/mq]	0,30	0,35	0,35	0,30	0,30	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Indice edificabilità massima [mq/mq]	0,40	0,45	0,45	0,40	0,40	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
SL minima	3.848	2.517	2.784	8.452	2.411	3.328	5.180	7.255	2.944	4.045	1.332	9.231
SL massima	5.131	3.237	3.580	11.269	3.214	4.659	7.252	10.156	4.122	5.664	1.865	12.923
diritti da acquisire per edificabilità minima	0	0	0	697	74	0	188	0	0	0	266	738

Tabella I 7 - Diritti edificatori degli ambiti di trasformazione

4.11 ATTUAZIONE PEREQUATIVA

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione⁴⁴.

La decisione di avvalersi di strumenti perequativi nel presente documento è motivata da diverse ragioni. Innanzitutto, ciò consente di garantire l'attuazione nel tempo delle aree destinate all'uso pubblico, evitando di incorrere nella decadenza dei vincoli. In secondo luogo, risponde a un principio di equità volto a limitare la formazione di forti plusvalenze dei valori fondiari dovute alle scelte di Piano. Tuttavia, l'obiettivo principale è promuovere politiche di riordino urbano che altrimenti rischierebbero di rimanere inefficaci senza adeguati strumenti di incentivazione, come quelli previsti dalla perequazione.

Si sono a tal fine individuati tre livelli differenti, in relazione alle loro modalità di applicazione:

⁴⁴ v. art. 8, comma 2, lettera g) LR 12/05

- la perequazione applicabile agli ambiti di trasformazione (che sarà attivata mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 12 della l.r. 12/05, o mediante altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica, quali piani particolareggiati ed accordi di programma)
- la perequazione interna al territorio già urbanizzato (che sarà disciplinata dal Piano delle Regole)
- la perequazione per le aree esterne al territorio già urbanizzato e non soggette a previsioni di trasformazione da parte del presente documento di Piano, anch'essa disciplinata dal Piano delle Regole ma in correlazione preferenziale al potenziamento degli standard ambientali

Al fine di gestire in maniera ordinata tale facoltà di commercializzazione dei diritti edificatori, il Piano delle Regole, in conformità a quanto previsto dalla l.r. 12/05⁴⁵, rimanda al *registro dei diritti edificatori*.

Al fine di garantire l'efficacia della perequazione in un mercato di dimensioni abbastanza ridotte quale quelle di Civate, il Piano delle Regole individua altresì le modalità di calmierazione di tale mercato da parte dell'Amministrazione Comunale sia mediante la possibilità di cessione dei diritti edificatori da parte della stessa amministrazione, che mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire con la costituzione di un apposito Fondo.

Per le transazioni che coinvolgono l'amministrazione comunale quale acquirente o cedente diritti edificatori, il valore di tali diritti, qualora monetizzabili, è stabilito, in € 100 per mq di slp. Tale valore può essere modificato con Delibera di Giunta. L'acquisizione dei diritti edificatori da aree vincolate all'uso pubblico nel Piano delle Regole avviene con la cessione dell'area stessa all'Amministrazione comunale. Il valore di tale cessione d'area, al netto dei diritti edificatori, ai fini della sua monetizzazione è stabilito in via iniziale in € 10 per mq di area da acquisire. Tale valore può essere modificato con Delibera di Giunta.

4.12 DISPOSIZIONI SUL CONSUMO DI SUOLO

Gli ambiti di trasformazione descritti dalle schede precedenti concorrono al calcolo della superficie urbanizzabile del territorio comunale. Regione Lombardia e Provincia hanno il compito di monitorare e contenere il consumo di suolo e il PGT deve essere conforme alle indicazioni strategiche e prescrittive definite dai due enti. Il presente capitolo analizza i dati sul consumo di suolo di cui alla parte IX delle Regole di piano (RP) del PTCP.

La soglia di riduzione di consumo di suolo, così come prevista dall'integrazione del PTR ai sensi della l.r. n.31 del 2014 nell'aggiornamento 2021, è pari al 25%, che si compone di una soglia minima del 20% definita a livello regionale, alla quale il PTCP aggiunge una ulteriore quota del 5%⁴⁶.

Come indicato dal PTCP all'art.64 c.1 delle regole di piano *"la soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione, residenziali e non residenziali, su suolo libero dei PGT vigenti al 2 dicembre 2014 e da ricondurre a superficie agricola o naturale"*

La Provincia ha predisposto una matrice per la verifica quantitativa del consumo di suolo che riportiamo di seguito, in modo da poter analizzare nel dettaglio il fenomeno alla luce delle attuazioni e delle riduzioni di AT rispetto al PGT vigente nel 2014.

⁴⁵ v. art. 11 comma 4 LR 12/05

⁴⁶ Art.65 "soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo" delle Regole di Piano del PTCP