

ART. 7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVIGENTE PRG E CONFERMATI DAL PGT

A. Definizione

Si tratta di ambiti di trasformazione urbanistica individuati nelle tavole del Documento di Piano del PGT, costituenti previsioni contenute nel previgente PRG e confermate in sede di Piano di Governo del Territorio.

Ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/05, così come modificato/integrato dall'art. 1 L.R. 04/08, gli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo sono quelli individuati sulla Tavola del Documento di Piano ed elencati nel Rapporto Strategico e Previsionale del medesimo.

I contenuti del presente articolo hanno mera funzione di indirizzo, demandando alle successive proposte attuative da concertare fra amministrazione comunale e operatore proponente la migliore definizione del sistema insediativo, sia in termini funzionali che dimensionali.

Gli interventi edilizi dovranno assicurare - oltre alla dotazione di standard prevista in rapporto alle diverse funzioni previste - la realizzazione, a cura e spese dei soggetti proponenti, di opere o interventi di interesse pubblico e generale (anche a gestione privata convenzionata), da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

In alternativa all'obbligo di cui sopra e su espressa richiesta dell'Amministrazione comunale, i suddetti Piani Attuativi dovranno prevedere di destinare una quota non inferiore al 20% della capacità edificatoria massima ivi attivabile ad edilizia agevolata, convenzionata o ad *housing sociale*, secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

L'obbligo di cui sopra potrà ritenersi assolto anche mediante cessione gratuita all'Ente delle aree e delle capacità edificatorie da destinarsi ad edilizia

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

agevolata, convenzionata o ad *housing sociale*, cui dovrà essere aggiunta la cessione gratuita delle aree a standard correlate al fabbisogno in tal senso generato.

B. Parametri urbanistici ed edilizi

Si riportano, relativamente a ciascun ambito di pianificazione attuativa, i parametri insediativi definiti assegnati a ciascuna area di trasformazione confermata dal PGT.

A) RESIDENZA E DESTINAZIONI COMPATIBILI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI DAL VIGENTE PIANO REGOLATORE

Ambito n.	Identif. di PRG	S.l.p. Mq.	Volume Mc.
1	B4/2	2.458	7.374
2	B4/3	9.207	27.900
3	PL 7	3.440	10.425
4	PL 8/bis	4.651	14.343
5	PL 10	7.707	23.354
6	PL 11	6.658	20.175
7	PL 17	5.718	17.420
8	PL 13	6.374	19.314
9	PL 15	1.731	5.246
11	PL17	3.080	9.420
		51.024	154.791

Rapporti di
conversione:

S.l.p. = **33 Mq./99 Mc.**

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

C. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni compatibili: sono ammesse, quali destinazioni compatibili con la residenza e non prevalenti e nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, tipologia merceologica alimentare e non alimentare, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, pubblici esercizi, uffici e attività terziario/direzionali in genere; in caso di variazione, nei termini che precedono ed in conformità a quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i., delle destinazioni d'uso già dedotte nei vigenti strumenti di pianificazione attuativa, dovrà essere prodotto specifico atto unilaterale d'obbligo, volto ad assicurare - relativamente alle capacità edificatorie oggetto di variazione nell'uso - il reperimento delle correlate dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

D. Modalità attuative

E' richiesta la adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

L'attuazione degli interventi dovrà essere abbinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico e generale, da approntarsi anche in ambiti territoriali esterni al comparto di intervento, quale standard aggiuntivo/qualitativo, da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'effettiva identificazione delle opere di interesse pubblico e generale alla cui realizzazione dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà in sede di definizione, da parte dell'operatore privato, della proposta di Piano Attuativo (ovvero di Programma Integrato di Intervento), in base alle concrete priorità del momento.

L'ulteriore vantaggio pubblico (standard qualitativo) sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo.

Con particolare riferimento all'Ambito n. 6, dovrà essere realizzata, in aggiunta alle dotazioni di legge, anche la rete fognaria. In tale Ambito non è ammessa la monetizzazione delle aree destinate e standard urbanistico.

Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti residenziali consolidati di cui al precedente Art. 5.