

TITOLO IX. DIRETTIVE

ART. 30. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal D.d.P. sono di tipo B di completamento e di Trasformazione (per servizi urbani (B/SU)), di tipo V per infrastrutture per la mobilità, mentre altre si caratterizzano come Ambiti C di nuova edificazione per insediamenti residenziali e C/S per servizi.

Complessivamente gli A.T. individuati si propongono di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema paesaggistico di appartenenza (insediamenti - percorrenze - coltivi esistenti) in attuazione dei commi 4 e 5 dell'art. 9 del P.P.R. e dell' All. B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011, così come sintetizzato dall'All. 1A delle presenti norme.

Gli stessi A.T. in quanto interessati da uno o più vincoli di cui al D. Lgs n°. 42/2004, sono soggetti alle procedure di cui all'art. 23.

AMBITI B/SU PER SERVIZI URBANI

B/SU①

Ambito di via Nazionale

L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo ubicato sul lato ovest della via Nazionale, funzionalmente inserito nell'Ambito di Riqualificazione del lungolago.

L'eventuale dismissione dell'insediamento consentirebbe una destinazione oltre che funzionale agli scopi dell'Ambito di appartenenza, anche idonea a riqualificare la tipologia dell'edificio esistente: una destinazione di tempo libero e/o di spettacolo e/o di centro benessere in grado di valorizzare la vista "lago e monti, od altra destinazione di cui all'art. 34.c.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

B/SU ②

Ambito di via dei Mulini

L'Ambito è relativo ad un insediamento produttivo interno al T.U.C., la cui conferma è subordinata alla soluzione dei problemi di accessibilità attraverso la realizzazione del collegamento via dei Mulini - via val Zerbo - via Di Vittorio per uno sbocco più agevole su via Nazionale. In subordine è possibile trasformare l'insediamento produttivo esistente in un insediamento misto-residenza-attività terziario-direzionali-ricettive di supporto all'attività turistico di cui all'Ambito di Riqualificazione n.11-Turismo e Cultura. In particolare in connessione con il Sistema Universitario di Lecco, l'insediamento potrebbe ospitare corsi di specializzazione delle attività di Abbazia, sia nel settore produttivo che in quello turistico-culturale-ambientale.

L'eventuale nuova soluzione viabilistica dovrà essere correttamente localizzata e contestualizzata in attuazione del comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 3 e 4.

AMBITI C PER RESIDENZA

C ①

Ambito di via Benvenuto

L'insediamento ripropone gli schemi tipo-morfologici dei centri storici di Lombrino e Crebbio con una strada di accesso a disimpegnare un parcheggio pubblico ed i box pertinenziali, uno schema planimetrico degli edifici di tipo lineare in senso nord-sud con esposizione sul lago e verso la montagna, un disimpegno interno all'insediamento di tipo pedonale, con la formazione di slarghi e piazzette di sosta, una varietà tipologica ed una pluralità di funzioni, nello schema di un quartiere di biourbanistica di cui all'art. 32.C.

Lo standard qualitativo di cui al successivo art. 33.1) a corrisponde prioritariamente all'Ambito di Trasformazione V① per Novegolo e più precisamente al recepimento della volumetria interessata dall'intersezione quantificata come previsto dall'art. 32.B.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

C ②

Ambito di via per Zana

L'insediamento (in linea) completa lo schema insediativo esistente lungo la via, con formazione di Parcheggio pubblico e ingresso ai parcheggi privati e pertinenziali lungo e dalla

via per Zana e con formazione di uno slargo per l'inversione di marcia al termine della via. L'A.T. è esteso a comprendere un'area F3 ai soli fini compensativi (art. 11).

L'insediamento si colloca lungo il percorso di interesse strategico – panoramico e si organizzerà nello schema di case isolate, a formare spazi aperti che non precludono la percezione visiva del paesaggio circostante. L'insediamento si coordinerà con i caratteri materici e cromatici del vicino centro storico di Lombrino.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

C ④ Ambito di via Val Zerbo - via Di Vittorio

L'insediamento organizzato all'interno dell'anello viario di via Zerbo e di via Di Vittorio propone tipologie insediative che facciano sistema con il loro intorno, nell'immediato ed a più ampio raggio, offrendo nel contempo occasioni di aggregazione.

In quest'ottica l'insediamento potrebbe organizzarsi a corte centrale (orizzonte interno) aperta sulla strada di connessione delle due vie, come già il Setificio Monti sull'attuale via Nazionale, con parco interno con funzione di bellavista sul lago e sui monti (orizzonte esterno).

Lo standard qualitativo di cui al successivo art. 33.1) a corrisponde prioritariamente all'Ambito di Trasformazione V① - paesaggio pedonale protetto e più precisamente al recepimento della volumetria interessata dalla realizzazione del percorso pedonale protetto lungo la Via Nazionale, quantificata come previsto dall'art. 32.B.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

C ⑤ Ambito Piazzale Donatori A.V.I.S.

L'Ambito risulta di completamento urbano.

L'insediamento si potrà infatti organizzare su una piazza centrale mentre le attrezzature sportive e di tempo libero potranno completare quelle comunali e parrocchiali esistenti nello schema di un vero e proprio centro sportivo comunale, dotando l'area di spazi verdi d'uso quotidiano (verde di quartiere). Sarà anche possibile prolungare via della Quadra a congiungersi con via dei Mulini.

L'A.T. C⑤ è interessato da un sito di interesse archeologico e pertanto per l'Ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 59.R3.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

C⑦ Ambito di via Nazionale – Via Onedo

L'Ambito partecipa alla realizzazione della ristrutturazione del magazzino del Civico Museo Setificio Monti, sotto la Scuola Media o in alternativa alla realizzazione di un altro standard qualitativo significativo da concordare con l'Amministrazione Comunale.

L'insediamento sarà di tipo residenziale di mini alloggi, con eventuali attività annesse di tipo terziario commerciale.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

AMBITI C/S:

C/S ① Ambito in località S. Giorgio

L'Ambito C/S ① per servizi è organizzato nello schema di due edifici contrapposti e si propone di organizzare il suo contesto paesaggistico – ambientale F③, nello schema di un parco agricolo accessibile attraverso il Sentiero del Viandante, di cui può rappresentare un caposaldo.

L'insediamento si potrà caratterizzare quale Centro polifunzionale di servizio alle attività agricole e/o attività di agriturismo insediabili nell'A.T. ed in Abbazia Lariana e quale sede di corsi di formazione e di ricerca anche per l'evoluzione in senso ambientale delle attività agricole insediate sul territorio.

In particolare si propone una sua integrazione funzionale ed urbanistica con il Parco agricolo urbano di Lombrino-Crebbio-Zana attraverso il convenzionamento o la cessione delle aree e/o degli edifici interni al Parco ed in particolare interni ai tre Centri storici, con il trasferimento della volumetria e/o della Slp di pertinenza a quella di progetto dell'Ambito.

In questo caso la volumetria da convenzionare potrà comprendere anche la volumetria prodotta dall'ambito F3 interessato.

L'intervento si pone come nuovo punto di riferimento per quanto concerne in generale l'Ambito di Riqualificazione Paesaggio e Rete ecologica, ed in particolare per quanto riguarda l'Ambito di Riqualificazione Parco Urbano di Lombrino-Crebbio-Zana.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PIANI RESINELLI C/S

Il Documento di Piano in attuazione dell'art. 17 comma 6 del P.P.R., individua quale potenziale Ambito di Trasformazione, l'Ambito di accessibilità sostenibile del P.T.C.P. coincidente con l'attuale Piazzale Resinelli e con le aree circostanti, a condizione che:

- tale Ambito di Trasformazione sia di iniziativa intercomunale e provinciale, promosso cioè dai quattro Comuni e dalla Provincia di Lecco e sia attuato in coerenza con l'Unità di Paesaggio di appartenenza e di cui all'A.R. n°. 14 del successivo art. 31.
- tale Ambito sia integrativo dell'Accordo di Programma Piani Resinelli tra Comuni – Provincia – Regione per il completamento della riconversione Miniere ad uso turistico scientifico – sperimentale;
- le destinazioni previste siano di servizio così come elencate dall'art. 8.c delle presenti norme, e certificate da un piano industriale che verifica l'attendibilità economica (d'impianto e di gestione) delle attività elencate e la compatibilità paesaggistica – ambientale degli insediamenti, in quanto nell'ottica della "green economy", siano esempio di risparmio energetico e di uso di energia da fonti rinnovabili;
- la qualità architettonica dell'insediamento sia coerente con la natura dei luoghi e con la storia dei Piani dei Resinelli, che ha sempre mantenuto un rapporto di scambio con il territorio circostante;
- l'eventuale Ambito di Trasformazione in variante ad integrazione del Documento di Piano, sia elaborato all'interno di un Concorso pubblico non di sola progettazione edilizia – urbanistica ma anche di effettiva fattibilità economica
- il progetto sia scelto sottoponendo a Valutazione Ambientale Strategica almeno tre alternative di intervento individuate attraverso un concorso pubblico di riqualificazione.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2 e 4.

AMBITI DI TIPO V

V Infrastrutture per la mobilità

L'Ambito di Trasformazione è relativo agli interventi elencati nell'Ambito di Riqualificazione della Mobilità di cui all'art.31.13 e comprende con gli svincoli anche la realizzazione del passaggio pedonale protetto in quanto passante gli edifici prospettanti lungo la via Nazionale. Le volumetrie degli edifici e le volumetrie di pertinenza delle aree, interessate dalle infrastrutture potranno essere trasferite negli Ambiti di Trasformazione per una quantità pari a quattro volte la volumetria esistente e/o pari alla volumetria di compensazione di cui all'art. 32.B

Gli interventi previsti sono relativi:

- V① al punto di intersezione della S.P.n°.72 con la via per Novegolo che sottopassa la ferrovia ed al passaggio pedonale protetto lungo la via Nazionale.
- V② al collegamento viario tra la S.P. n°. 72 e la via dei Mulini e la via val Zerbo-Di Vittorio, che interessa l'ambito B/V*
- V③ al collegamento tra la S.P. n°. 72 e la via Onedo ed ai percorsi ciclopedonali ed in particolare alla connessione della passerella Abbazia L.- Lecco con il sentiero del Viandante e con il Lungolago, in attraversamento della S.P.n°.72
- V④ l'ambito comprende inoltre un intervento intercomunale corrispondente allo svincolo programmato dalla S.P. n°. 72 alla S.S. n°. 76 in territorio di Mandello Lario.

NB. Oltre gli Ambiti di Trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli Ambiti interessati da interventi in ambito A e B aventi le seguenti caratteristiche:

AMBITO A Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 44)

AMBITO B Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 46.

AMBITO B/D Interventi di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 50.

AMBITO B/SU Interventi di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 49 .

Significative da questo punto di vista la pista agricola per i Campelli che collega direttamente il centro abitato con la zona montana del paese e la passerella al lago che collega Chiesa Rotta con la Punta di Abbadia.

Occorrerà in proposito garantire la connessione della rete dei percorsi ciclopeditoni comunali con quelli sovracomunali di cui al capitolo precedente attraverso opportuni interventi quali la passerella a lago per l'innesto della pista ciclopeditona per Lecco, come richiesto dall' 87% dei cittadini, o il ripristino dei restanti tratti del Sentiero del Viandante.

14) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PIANI RESINELLI

A livello sovracomunale, il P.G.T. propone di elaborare uno specifico Piano d'Area Intercomunale per Piano dei Resinelli per coordinare la pianificazione di questo territorio promossa da parte di Provincia, della Comunità Montana e dei Comuni e per dare risposte ai vari temi che qui si pongono:

- riqualificazione urbana degli insediamenti di cui all'art. 45.7 delle presenti norme, non già o non solo in un'ottica di tipo residenziale ma in funzione del ruolo che questa località svolge a livello provinciale e regionale: turistico, di tempo libero, culturale, paesaggistico-ambientale e quindi anche residenziale;
- valorizzazione dei parchi e SIC già istituiti e valorizzazione del loro patrimonio naturalistico ed ambientale;
- attuazione della seconda parte dell'Accordo di Programma stipulato tra Regione, Provincia, Comunità Montana e Comuni per l'attuazione del piano di sicurezza delle Miniere, per la riqualificazione dell'ufficio turistico e per la sistemazione della strada carrabile Ballabio/Piani Resinelli, dopo la sistemazione già avvenuta del Piazzale delle miniere e delle aree sportive e di accoglienza e del Museo virtuale e del laboratorio sotterraneo;
- realizzazione delle strutture turistico / sportive (piste da fondo, campi gioco, ecc.) a sostegno del suo ruolo;
- riqualificazione dei sentieri di connessione tra il Piano dei Resinelli ed il territorio circostante, recuperando anche la sua connessione storica con il lago (sentiero dei campelli) ed i centri storici di Abbazia Lariana;
- ecc.

Il Piano d'Area dei Piani dei Resinelli dovrà comprendere l'Ambito di Trasformazione possibile di cui al precedente art. 30 e provvederà a dotare questa località, di quelle attrezzature necessarie per il suo rilancio, da individuare attraverso un concorso pubblico di riqualificazione.

ART. 32. PEREQUAZIONE,COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sugli Ambiti di Trasformazione all'esterno ed all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Tali indici sono funzionali alle politiche di intervento per la residenza, per le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme). Essi vengono proposti in linea di massima dal Documento di Piano e saranno definiti in sede di pianificazione attuativa per ciascun Ambito di Trasformazione.

A - PEREQUAZIONE

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza degli Ambiti di Trasformazione urbanistica interni ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (It e Uf) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale (di progetto) di cui al successivo art. 33.

- 1) Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica all'interno degli ambiti di recupero di cui all'art.42 delle N.T.A. ed in generale su lotti già edificati compreso l'Ambito di Trasformazione C⑦, i P.A. potranno rispettare gli indici esistenti: volume per insediamenti residenziali (art.8a delle N.T.A.) e Slp per insediamenti produttivi (8b delle N.T.A. .) e di servizi (8c delle N.T.A.), con le integrazioni di cui al successivo art. 33 (Ambito C⑦ - obbligatorio incremento pari al 10% dell'esistente) da convenzionare in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- 2) a) Negli Ambiti di Trasformazione C①, C②, C④ e C⑤ per destinazioni residenziali su lotti non ancora edificati, gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza

del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie territoriale l'indice territoriale di pertinenza rispettivamente di 0,40 mc./mq. per gli A.T. C①, C②, C④ e C⑤ all'interno e all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato e sulla base di una volumetria aggiuntiva (per ambiti C①, C②, C④ è facoltativo l'incremento dell'indice di pertinenza da 0,40 mc./mq. ad indice di progetto massimo di 0,50 mc./mq.; per l'ambito C⑤ l'indice territoriale risulta di 1,00 mc./mq. per cessione di standard) di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;

b) Per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi (art.8c delle N.T.A.).

corrispondenti a lotti non ancora edificati, l'indice di utilizzazione fondiaria Ut sarà definito sulla base di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di pertinenza pari a 0,20 mq./mq. e sulla base di una SIp aggiuntiva (Incremento da indice di pertinenza di 0,20 mq./mq. a Uf di progetto pari a 0,25 mq./mq.) di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal Documento di Piano.

B - COMPENSAZIONE

a. Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni

1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2), per impianti di interesse generale di cui all'art. 55 e per fasce di rispetto cimiteriale, quando è prevista anche in questi due ultimi casi, la cessione e/o il convenzionamento delle rispettive aree individuate dal P.G.T. ed in particolare nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire:

- mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune,
- mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori
- mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a:
 - o If 0,25 mc./mq. per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato
 - o Uf 0,25 mq./mq. per attività produttive.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa SIp, a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo degli ambiti a doppio indice o degli incrementi di volumetria o SIp di cui all' art. 51.1.d.3 delle N.T.A. del P.d.R.

- Per le aree di urbanizzazione interessate dall'Ambito di Trasformazione V① per Novegolo (rotonde e portici lungo la S.P. n°. 72), la volumetria di compensazione è pari a:
 - o per le aree libere 0,40 mc./mq
 - o per le aree edificate è pari alla volumetria corrispondente a quella interessata dalle opere, moltiplicata per quattro per le aree edificate.

2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire:

- mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune
- mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentire la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

3) Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante:

- l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune
- mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati.

Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna:

- o a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- o a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- o a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- o ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

4) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di O.U. 1a e 2a in ambito A (strade, piazza, parcheggi, ecc.) di pari valore.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o Slp di cui all'art. 33 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di:

- 10 mc. per ogni mq. di Slp di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali

- 100 mq. di Slp edificabile per 3,00 mq. di Slp di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in ambito C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Negli ambiti B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla Slp destinata alle altre destinazioni di servizio principali o compatibili.

- 5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

- 6) Cessioni e alienazioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedere per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante del P.G.T. e/o approva l'eventuale P.A. in variante. La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

Analogamente il Consiglio Comunale può destinare a standard eventuali aree diversamente azionate dal P.G.T. ed acquisirle al patrimonio comunale.

- b. Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale degli ambiti A e B, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, il recupero del volume o della Slp esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro Slp in altri ambiti.

Il recupero del Volume e della Slp salvo diversa disposizione delle norme di ambito, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la Slp previsti negli ambiti A e A1 di intervento e per le quantità consentite negli altri ambiti nel rispetto degli altri indici;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per le quantità consentite nell'ambito di intervento nel rispetto degli altri indici;
- che in ambito A il volume non derivi da altri ambiti;
- che non sia di incremento in ambito E ed F, se non per traslazione interna agli ambiti stessi, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno della rete ecologica di cui al precedente artt. 31.1 la traslazione dei volumi esistenti in altro ambito, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio eventualmente da demolire perché incompatibile.

Il volume o la Slp da trasferire dagli ambiti A e non interessati da opere di urbanizzazione in conformità a quanto disposto dall'art. 44.7.d, viene calcolato pari al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

C - INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

A questo scopo vengono individuati i seguenti Programmi di:

- C1 Riqualificazione urbanistica di cui agli Ambiti di Riqualificazione n°. 1, 2, 9, 10, 12, 13, 14 (art. 31)
- C2 Riqualificazione ambientale di cui agli Ambiti di Riqualificazione n°. 3, 4, 5, 6, 7, 8 (art. 31)
- C3 Riqualificazione edilizia di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 11 (art. 31)

Per ognuno dei programmi vengono elencate alcune azioni di riqualificazione C1, C2 e C3 che, se attuate

in tutto o in parte ed informa coordinata, in aggiunta a quanto già previsto dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio Comunale per quanto riguarda la bioedilizia ed il risparmio energetico, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni potranno tendenzialmente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi negli Ambiti di Trasformazione urbanistica ed in riferimento agli Ambiti di Riqualificazione di cui agli artt. 30 e 31 delle presenti norme.

- C1 Riqualificazione urbanistica

A - Sostegno della Biourbanistica, attraverso le seguenti azioni:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);
- 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.

B - Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:

- attuazione degli indirizzi degli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 31;
- riuso del territorio urbanizzato;
- riqualificazione degli insediamenti esistenti, attraverso:
 - il ridisegno del verde
 - la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
- tutela degli insediamenti produttivi;

- promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
- riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
- progetti di percorsi di interesse paesistico;
- formazione di piste ciclopedonali;
- realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
- sostegno degli esercizi di vicinato;
- incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
- integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
- ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
- creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
- ecc.

C - Sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;

- attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
- la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
 - progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;

- C2 Riqualificazione ambientale

- applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
- previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale;
- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
- introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
- connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
- ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
- mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
- creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
- creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
- interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
- potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 4 – Sistema delle aree verdi del P.G.T.;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;
- inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;

- salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione della rete ecologica;
- introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
- sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
- certificazione ISO 14001
- registrazione EMAS;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi
- impianti per la produzione di energia;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all'art.13 delle N.T.A.:

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie	45%	$\leq O <$	50%
e per il tempo libero		$O \geq$	70%
in aree di espansione per funzioni produttive	20%	$< O <$	25%
e commerciali		$O \geq$	25%
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie	35%	$\leq O <$	40%
e per il tempo libero		$O \geq$	40%
in aree di trasformazione per funzioni produttive	15%	$\leq O <$	20%
e commerciali		$O \geq$	20%
- ecc.

- **C3 Riqualficazione edilizia**

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
 - i consumi energetici,
 - idrici
 - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006);
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;

- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità;
- recupero edifici di valore storico - architettonico;
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopracitati.

MECCANISMI PREMIALI

- a - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico in tutto o in parte le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore e comunque che dimostreranno di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (ad esempio dalla L.R. n°. 33/07 di efficienza energetica e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia sostenibile), potranno usufruire di un incremento volumetrico o di Slp massimo del 10%.

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione Tecnica conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art.13 delle presenti norme. In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

- b - Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in ambito A e A1 di cui rispettivamente al precedente art. 30 ed ai successivi artt. 44 e 45 nelle condizioni di cui al precedente capoverso a-), potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art.44-11b.

ART. 33. INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici di fabbricabilità degli Ambiti di Trasformazione esterni ed interni al Tessuto Urbano Consolidato sono definiti in linea di massima (art. 8 – L.R. n°. 12/2005) sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente art. 32.A, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all' art. 8 delle N.T.A. ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Tali indici corrispondono ai limiti quantitativi massimi di cui a "Le modalità di Pianificazione" della Giunta Regionale e saranno fissati in via definitiva in attuazione o in variante degli indici di cui al precedente articolo, nei piani attuativi

1) Residenza

- a - Negli Ambiti di Trasformazione C①, C②, C④ e C⑤ e nell'Ambito di Trasformazione C⑦ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è facoltativo l'incremento dell'indice di pertinenza (It) rispettivamente da 0,40 fino ad un indice massimo di progetto 0,50 mc./mq. per gli A.T. C①, C②, C④ e C⑤ e da esistente a + 10% del volume esistente per l'A.T. C⑦ in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli altri Ambiti di Trasformazione o ambiti B/SU o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di ambito (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo

- capoverso;
- attraverso in particolare il trasferimento ed il recepimento dei volumi interessati dall'Ambito di Trasformazione V^①, e quantificati così come previsto dall'art. 32.B.
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di Slp di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 32B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione, ecc.), di pari valore.
- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- in attuazione dell'art. 51.1.b delle N.T.A. (Dotazione volumetrica da assegnare mediante bando pubblico per alloggi di edilizia convenzionata).
- in attuazione dell'art. 54.3 delle N.T.A. attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.G.T..

Il sub comparto dell'A.T. C^⑤ che comprende anche lo standard da cedere (VP – Is) potrà elevare l'It a 1,00 mc./mq. a fronte della cessione dello stesso standard, quale compensazione prioritaria del D.d.P..

- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito B (art. 46) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da It = 0,801 mc./mq. e/o da It = esistente fino ad un indice massimo di 1,00 mc./mq. o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente. Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000,00 mc. in ambito A (art. 44.2), per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento, pari al 10% di cui all'art. 51.1.d.2.
- c - Per gli Ambiti di Trasformazione da edificare interamente in regime di convenzionamento ai sensi dell'art. 11.c.5 e art. 9.1 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

2) Servizi

- a - Nell'Ambito di Trasformazione urbanistica per servizi (C/S^①) attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza Ut = 0,20mq./mq. fino ad un indice massimo di utilizzazione territoriale di progetto di Ut = 0,25 mq./mq. in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dall'art. 30 delle N.T.A. del D.d.P. e/o:
 - attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della Slp);
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior Slp realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della Slp terziaria (art. 32.B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
 - in attuazione dell'art. 51.3 delle N.T.A. del P.d.R..
- b - Per gli Ambiti di Trasformazione B/SU^① e B/SU^② e per i lotti già edificati di cui agli ambiti B/SU (art. 49.4) ed oggetto di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, per l'incremento dell'indice di utilizzazione territoriale Ut esistente sulla base del volume e quindi della Slp risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano le procedure di compensazione di cui al comma "a" precedente;
- c - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi, la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt. 8c, 30 e 49 delle N.T.A.

3) Industria

Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica BD su lotti non ancora individuati ma già edificati di cui all'ambito BD (art. 50) e oggetto di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di ambito Ut = 1,01 mq./mq. e/o dell'indice Ut = esistente se superiore fino ad un indice massimo di 1,20 mq./mq. o superiore se esistente e/o per una Slp di progetto superiore a 2.000,00 mq, nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 50.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento ed il recepimento di attività produttive esistenti in ambito B/SU;
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri

- quadri di SIp di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di SIp produttiva;
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore
- in attuazione dei tipi di intervento previsti in Ambito BC – residenziale di completamento per piani attuativi vigenti (Art.48.2).

Fabbisogno individuale/familiare

All'interno degli A.T. C, l'indice di progetto può essere pari all'indice di pertinenza per un minimo – massimo di 400 mc. per interventi a soddisfacimento del fabbisogno individuale e/o familiare, su lotti individuati dal P.A. di superficie minima – massima di 1.000,00 mq. La volumetria non utilizzata verrà resa disponibile per gli altri operatori dell'A.T. alle condizioni di cui al comma 1)a.

Incrementi volumetrici

Per gli A.T. C la formazione di attività compatibili con la residenza (attività commerciale, uffici, pubblici esercizi, ecc.) va promossa consentendo un'integrazione volumetrica dell'indice di progetto per un incremento massimo del 20%.

Per tutti gli A.T. C e B/SU a prevalente destinazione residenziale, lo stesso incremento massimo del 20% dell'indice di progetto è previsto in recepimento delle volumetrie di trasferimento di cui all'A.T. V①.

Conto energia

In tutti gli Ambiti di Trasformazione, è possibile perequare per l'attuazione degli indici e/o del volume di progetto realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, a beneficio anche di altri interventi, esterni e/o interni ai singoli Ambiti di Trasformazione.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di SIp massimi del 10% di cui al precedente art. 32.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi 1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria .

Banca Volumetrica Comunale

Per facilitare le demolizioni di cui all'art.44.7 delle N.T.A., il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, i volumi da trasferire, e poi da cedere per l'incremento del volume di pertinenza secondo le procedure di cui al punto 1)a del presente articolo.

ART. 34. INDICI URBANISTICI

1 - Ambiti di Trasformazione

a) Ambiti di Trasformazione residenziali (C)

Per gli Ambiti (C) di nuova edificazione valgono le seguenti prescrizioni.

Descrizione

Comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata così come previsto nei precedenti articoli.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi Ambiti sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Urbanistica commerciale

Negli Ambiti C sono ammessi esercizi di vicinato e le diverse forme di seconda residenza per una volumetria pari al 30% della volumetria di progetto.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. e/o intervento diretto convenzionato previo schema generale e concordato esteso all'Ambito di Trasformazione definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e/o nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Sd = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria di progetto del lotto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento.

Lo standard rimanente quando non individuato dal P.G.T. all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale.

Lo standard eventualmente ceduto in più, oltre lo standard di P.G.T., concorre ad elevare l'indice di pertinenza.

Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

- c) Per gli Ambiti di Trasformazione per servizi privati (SU) e per l'Ambito S di nuova edificazione (C/S^①), valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta alle direttive ed indirizzi di cui agli articoli precedenti.

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale edificate ed inedificate sulle quali è previsto la formazione di nuovi servizi di cui all' art.8.c delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'Ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazione

Per gli ambiti B/SU e C/S valgono le destinazioni di cui all'art. 30 e di cui all'art. 8c e per quanto riguarda le attività produttive in atto le prescrizioni di cui all'art. 49.3.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

Ut = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Sd = permeabilità del suolo = 15% (B/SU) o 30% (C/S) come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera SIp destinata a tali insediamenti (art. 59).

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le :

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita all'esterno dei Piani Attuativi in attuazione dell'art. 31.B.6 e del Piano dei Servizi.

Prescrizioni particolari

- d) Aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per le aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 60 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui all'art. 30.

2 - Ambiti di Riqualificazione

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione, per i singoli Ambiti di Trasformazione e per i singoli ambiti del P.d.R. valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme.

3 - Ambiti agricoli

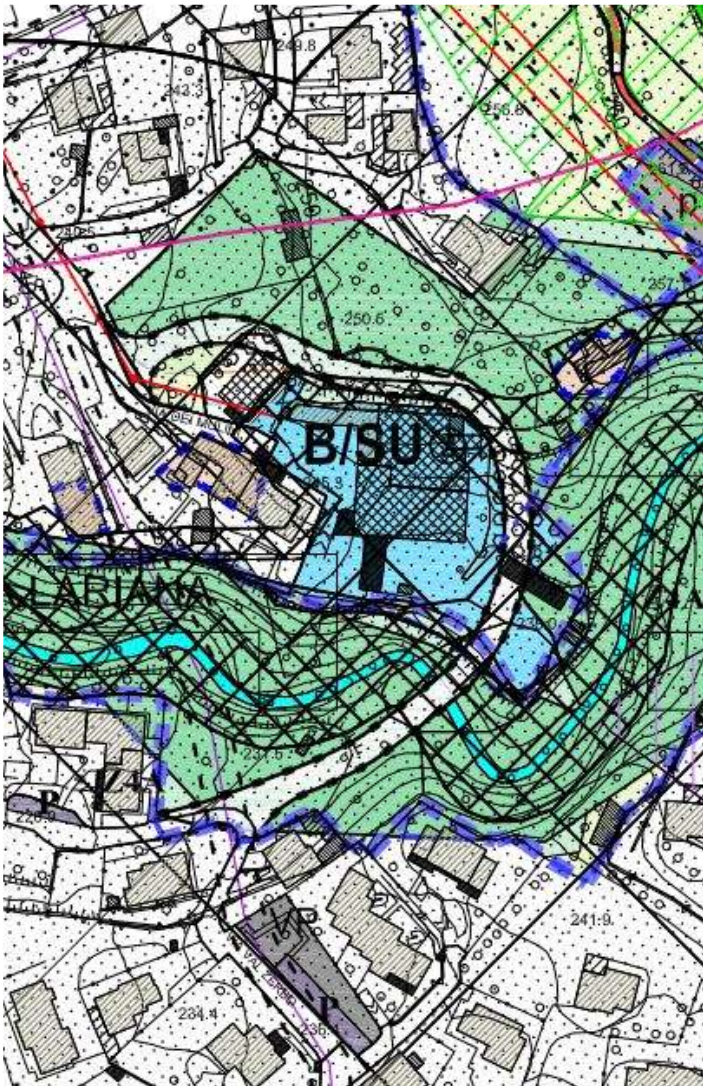
Gli Ambiti agricoli strategici a prevalente valore ambientale del P.T.C.P. corrispondono agli ambiti F3 di cui all'art. 57 delle N.T.A.

L'ambito F3 svolge il compito di fascia tampone di protezione da influenze esterne, dell'ambito F4 – Boschiva di cui all' art. 58 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T..

Per la disciplina specifica che regola i due ambiti, si rinvia ai sopraccitati articoli delle N.T.A..

Ambito BSU ②

Documento di Piano



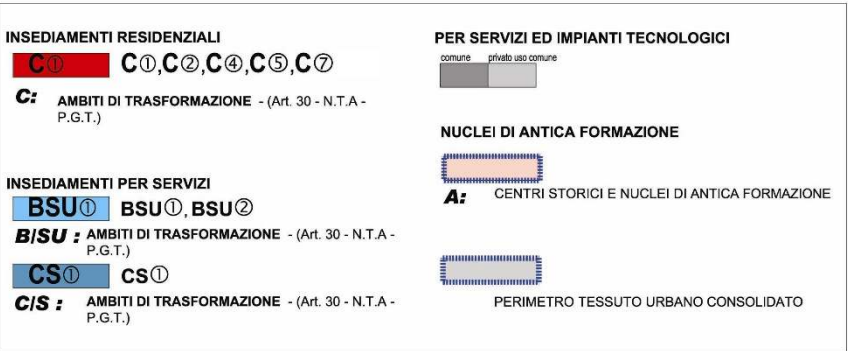
PRESCRIZIONI DI CUI AL DECRETO DI ESCLUSIONE VAS N° 8492 DEL 13/12/2021

- in sede di adozione della variante dovrà essere anche allegata l'asseverazione del geologo di cui al nuovo Allegato 6 della D.G.R 19 giugno 2017 – n. X/6738, così come previsto al § 3.5.4 di tale DGR;
- i futuri interventi edilizi che si andranno a realizzare dovranno rispettare quanto previsto dal punto 3 (“Disciplina delle zone di rispetto”) dell’Allegato 1 (“Attività direttive per la disciplina delle all’interno delle zone di rispetto”) della D.G.R. 7/12693 del 10/04/2003;
- sarà necessario verificare l'applicabilità, ai progetti previsti sull'area, delle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica, ovvero il Regolamento Regionale R.R. n. 7 del 23 novembre 2017 ed il R.R. n. 8 del 19 aprile 2019; sarà altresì necessario verificare la corretta analisi sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali e al rispetto della D.G.R. 7/12693;
- sarà necessario verificare la congruenza tra l'incremento di sviluppo urbano e il servizio idrico integrato;
- dovrà essere valutata la necessità di effettuare un'indagine ambientale preliminare del sito, che escluda la presenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo con la futura destinazione d'uso prevista;
- verificare la compatibilità dell'intervento con la presenza del vincolo derivante dalla presenza di un pozzo di attingimento ad uso potabile;
- dovrà essere verificata la compatibilità dei futuri interventi edilizi con l'attuale classificazione acustica;
- dovrà essere segnalata all’ATS la presenza di coperture in cemento amianto e altri materiali contenenti amianto, alla quale dovranno essere sottoposti i relativi

- Art. 30 – Ambiti di Trasformazione,
B/SU ② -Ambito di via dei Mulini
L'ambitofattibilità 3 e 4"
- Art. 31 – Ambito di Riqualificazione,
n°. 5 - Parco urbano della Val Zerbo
n°. 8 - Sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero.
n°. 10 - Nuovi centri urbani e Parco Tecnologico
n°. 12 - Turismo e cultura
n°. 13 - Mobilità
- Art. 32 – Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica
A – 1) U.T. di pertinenza esistente
- Art. 33 – Indici di fabbricabilità
2 – b) U.T. di progetto esistente + integrazione
- Art. 34 – Indici urbanistici
1 – c)

Dati di progetto:

St (mq)	Sf (mq)	Ut (mq/mq)	Slp (mq)	Volume (mc)	Uf (mq/mq)	H
3.435			2.223* esistente + integrazione			esistente



S.l.p. = S.c. edifici con H < 4,30 ml
S.l.p. = S.c. x 7ml H media edifici con H > 4,30 ml
4.30 ml

N.B. : La H media esistente di 7 ml è da verificare in sede di presentazione del progetto in attuazione delle N.T.A.