

atu tre

TORRENTE CALDONE— GARABUSO BONACINA

atu tre: TORRENTE CALDONE—GARABUSO BONACINA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato lungo il torrente Caldone ed è costituito da una successione di luoghi di cui il torrente ne costituisce l'elemento ordinatore, accomunante e collegante fisicamente e percettivamente aree con caratteri insediativi, ambientali e infrastrutturali diversi. Il comparto è caratterizzato dal corso del torrente (profondamente inciso in una vallata stretta e ripida con tratti di forte naturalità) che collega l'ambito sia agli impianti insediativi localizzati a una quota superiore (residenziali, produttivi, nucleo storico di Bonacina, ecc.) che ad un ambito caratterizzato dalla presenza di pochi edifici isolati a destinazione prevalentemente residenziale distribuiti all'interno di aree dove ancora sono visibili elementi di naturalità.

L'ambito di trasformazione prevede interventi di tutela, di valorizzazione di elementi di naturalità ancora presenti in ambito urbano e in parte di riuso di aree degradate e dismesse. L'obiettivo generale di trasformazione è in parte normato all'interno del Documento di Piano ed in parte negli ulteriori piani costituenti il PGT. Negli ambiti posti ai margini dell'edificato, in prossimità di aree già costruite e nell'ottica di una migliore cura dei luoghi, sono previsti i nuovi volumi. Le aree limitrofe poste all'interno del tessuto urbano, adiacenti alla Via Tonale, sono confermate nelle destinazioni attuali di tipo produttivo e da normarsi nel Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Ogni singolo intervento nelle diverse proposte di Unità Minime di Intervento è pertanto previsto principalmente nell'ottica di tutelare e valorizzare il sistema ambientale-paesaggistico del torrente Caldone garantendo la propria funzione di corridoio ecologico, di connessione del verde, di serbatoio di ampie porzioni boscate naturali, di elemento ordinatore per la continuità e la fruibilità della rete della percorribilità ciclo-pedonale ed ambientale. I parametri, destinazioni e funzioni delle singole UMI proposte devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate. Il percorso di fruizione e di collegamento lungo il torrente, previsto in parte nell'ambito di trasformazione è ulteriormente normato nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole per quanto attiene alla realizzazione limitrofe sul territorio consolidato.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo. I parametri, destinazioni, funzioni e obblighi delle singole UMI devono comunque essere rispettate in senso di vincolo delle stesse sulle aree considerate qualora la trasformazione avvenga per stralci funzionali. Preliminare alla realizzazione delle singole UMI è fatto obbligo della predisposizione di un progetto planivolumetrico unitario, delle aree interessate dall'Ambito di Trasformazione Urbano.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI . Isolate, a schiera, a corte.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I diversi progetti devono prevedere la realizzazione di un tracciato di percorribilità ciclo-pedonale lungo il torrente Caldane in continuità con il percorso esistente e previsto a valle e a monte e in coerenza con le finalità proprie dell'impianto strategico relativo ai torrenti di Lecco e che il Piano inserisce all'interno di un ambito periurbano con potenzialità turistico-ricreative eco-compatibili. Cuneo verde in cui vengono individuate riserve di naturalità, possibili parchi agricoli esterni, incentivazione di attività di tipo ricettivo, didattico, ricreativo, del tempo libero in stretta relazione con il sistema sentieristico pedemontano e montano (Cavagna, Passo del Lupo, Piani d'Erna, etc.) e con il percorso ciclo-pedonale di valenza sovracomunale in direzione di Ballabio e della Valsassina.

Devono essere realizzate adeguate aree di parcheggio pubblico dislocate all'interno dei diversi ambiti progettuali volte a soddisfare le esigenze derivanti dalle nuove capacità insediative e dalle necessità contestuali (es. nucleo storico di Bonacina) e/o a servizio delle opportunità fruitivo-ricreative proposte dal Piano (percorso attrezzato dall'agglomerato di Garabuso, polo sportivo, eventuale Rsa, etc).

Considerata la localizzazione dell'intervento nel rispetto del torrente Caldane dovranno essere preventivamente analizzati e verificati i rischi e le eventuali necessità derivanti dall'esondazione, negli interventi che prevedono la realizzazione di edifici e strutture, nell'ambito della fascia di esondazione deve essere evitata la costruzione di manufatti, rispettando e facendo riferimento a quanto identificato dalle norme vigenti del Reticolo Idrico Minore, prevedendo anche interventi migliorativi della situazione in essere. Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano. Detta analisi deve considerare i siti di concentrazione degli interventi che le aree ambientali da recuperare e valorizzare, in attinenza alle fattibilità possibili nelle varie classi geologiche. Lo studio deve quindi costituire la base progettuale per definire le modalità tecnico costruttive e le specifiche opere necessarie per la fruizione e mantenimento delle valenze ambientali da valorizzare. Deve essere redatto e verificato uno studio sul clima acustico in considerazione della vicinanza di aree omogenee con altre destinazioni (produttive) e quindi attuate opere di mitigazione ambientale.

L'analisi di dettaglio del piano attuativo deve inoltre comprendere verifica delle emissioni sonore al fine di puntualizzare sia gli interventi necessari che le particolarità della zonizzazione acustica.

Nell'ambito sono previste pluralità di funzioni: residenze, socio-assistenziale, fruitivo-sportive, ecc.. Si evidenzia l'interessamento dell'ambito, in particolare per i comparti edilizi SC 1 e S di elettrodotti e della sotto stazione elettrica.

Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti (dpa) riguardo ai campi elettromagnetici.”

L'ambito ricade in parte in classe di fattibilità geologica 2 e parte in 4 (fascia di rispetto corsi d'acqua). Dovranno ovviamente essere rispettate le limitazioni previste nella fascia di rispetto del reticolo idrico nonché dalla zonizzazione geologica. Dovendo attuare la modifica di destinazione d'uso, dovrà essere prevista un'indagine ambientale dell'area.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione e ubicazione delle diverse destinazioni d'uso ammesse in relazione in particolare alla matrice rumore al fine di evitare contatti diretti che possono determinare situazioni critiche difficilmente sanabili a interventi realizzati tenendo in considerazione inoltre gli edifici residenziali già esistenti e la sotto stazione elettrica.

UMI 1

All'interno dell'area identificata nella proposta di UMI 1 sono individuate nella scheda progetto cartografica due diverse aree di concentrazione delle SU ammissibili (SC2 e SC3). I sedimi di concentrazione aggiuntivi identificati con la sigla SC3 sono ammessi solo nei seguenti tre casi, per i quali sono previste anche quote di SU aggiuntive condizionate:

- punto 1** - realizzazione di un polo di servizi socio-sanitari interamente con destinazione vincolante ad Attrezzature Sanitarie (S4) comprensiva di una Residenza socio-sanitaria pubblica o di interesse pubblico (RSA), da convenzionarsi, sulla base dei requisiti e caratteri costruttivi minimi previsti ai sensi delle disposizioni vigenti in materia e con possibili ulteriori destinazioni per Attrezzature di interesse comune (S2.1), nell'UMI 1; in questo caso si prevede la possibilità di realizzare una quota aggiuntiva di SU per un'ulteriore quota preassegnata di mq 3500 (per un totale di 9100 mq di SU);
- punto 2** - realizzazione, oltre alla attuazione della SU ammessa nella UMI 1 per residenza (pari a 5600 mq), di una Residenza socio-sanitaria pubblica o di interesse pubblico (RSA), da convenzionarsi, sulla base dei requisiti e caratteri costruttivi minimi previsti ai sensi delle disposizioni vigenti in materia; in questo caso si prevede la possibilità di realizzare una quota aggiuntiva di SU per un'ulteriore quota preassegnata di mq 2500 interamente destinata alla RSA (S.4.2);
- punto 3** - realizzazione di un complesso residenziale interamente destinato a residenza convenzionata (proprietà e/o affitto), della quale almeno il 50% deve avere almeno i requisiti minimi (durata locazione e categorie sociali particolari) richiesti nell'art. 4 (incentivazione sociale) delle NTADP; in questo caso si prevede la possibilità di realizzare una quota aggiuntiva di SU per un'ulteriore quota preassegnata pari al 25% della SU ammessa;

Per quanto riguarda la UMI 1 la SU ammessa è sempre comprensiva della SU degli edifici esistenti nell'ambito; pertanto risulta edificabile come nuova costruzione la parte risultante come differenza tra la SU ammessa complessiva e la quota di SU degli edifici da recuperare (con le modalità specificatamente stabilite nel Piano delle Regole). La parte dei sedimi identificati con la sigla VET devono essere preservati ed oggetto di un progetto di tutela e di riqualificazione ambientale che tenga conto delle valenze ecologiche e delle preesistenze naturali. Sono possibili solo ed unicamente interventi minimi per la fruizione ed ottimizzazione dei collegamenti naturali (ciclopeditoni). L'area boscata (VET) è prevista in cessione solo per la quota necessaria alla realizzazione del tracciato di percorribilità ciclo-pedonale lungo

il torrente Caldone in continuità con il percorso esistente e previsto a valle e a monte. I parcheggi pertinenziali degli interventi, da realizzarsi nelle aree di concentrazione, devono essere equilibrati in funzione delle caratteristiche e parametri delle norme del PGT, con particolare attenzione nel caso di attivazione delle Residenze socio sanitarie e delle necessità derivanti. Le opere di urbanizzazione devono farsi carico della realizzazione del percorso ciclopedonale sopra descritto (secondo le relative proporzionalità), delle necessarie opere di riqualificazione del torrente (riferimento reticolo idrico minore ed opere di tutela), dei percorsi ciclopedonali e del progetto ambientale di riqualificazione delle aree naturali.

UMI 2

All'interno dell'area identificata nella proposta di UMI 2 è individuata nella scheda progetto cartografica l'area di concentrazione delle Su ammissibili (SC1). La Su ammessa risulta preassegnata in compressivi 1200 mq. La parte dei sedimi identificati con la sigla VET devono essere preservati ed oggetto di un progetto di tutela e di riqualificazione ambientale che tenga conto delle valenze ecologiche e delle preesistenze naturali. Sono possibili solo ed unicamente interventi minimi per la fruizione ed ottimizzazione dei collegamenti naturali (ciclopedonali).

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un area di potenziamento delle urbanizzazioni relative alla fruizione ricreativa e sportiva del comparto urbanistico, secondo un progetto da concordare con il Comune, da localizzarsi sull'area S.

Detta area può essere oggetto di cessione, le aree identificate con la sigla VET devono essere garantite nella quantità prevista.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

UMI 1

- permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- contenimento della altezza per l'eventuale nuova edificazione nella SC3 a 14,00 mt (3 piani) esteso almeno a porzione del nuovo edificio, finalizzato ad un minore impatto paesistico in riferimento alla morfologia e alla naturalità dei luoghi;
- recupero degli edifici esistenti posti in Piazzetta Guerrazzi con le modalità specificatamente stabilite nel Piano delle Regole;
- sostenibilità complessiva del progetto alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque naturali;
- relazioni degli edifici con l'ambiente circostante prevedendo morfologie e finiture adeguate ad una area di pregio ambientale e paesistico; mantenimento delle essenze arboree esistenti laddove non ostacolano la fattibilità dell'intervento;
- rivisitazione viabilità via Garabuso;
- salvaguardia tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Caldone, tutela della morfologia degli alvei, riqualificazione e tutela della vegetazione spondale e degli altri elementi di naturalità del corso d'acqua;
- realizzazione della pista ciclo-pedonale, inserita in fasce verdi, con attenzione alla realizzazione di tutti quegli elementi che determinano la continuità e la riconoscibilità dei percorsi delle "spine verdi";
- conservazione e tutela della ampia area boscata esistente;
- riqualificazione delle aree all'interno della fascia boscata;

- verifica del progetto agli aspetti storico-testimoniale e del patrimonio di archeologia industriale;
- connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- realizzazione e convenzionamento di superfici con destinazione socio assistenziale.

UMI 2

- permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- sostenibilità complessiva del progetto alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili, al riciclo delle acque naturali;
- relazioni degli edifici con l'ambiente circostante prevedendo morfologie e finiture adeguate ad una area di pregio ambientale e paesistico;
- salvaguardia tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Caldane, tutela della morfologia degli alvei, riqualificazione e tutela della vegetazione spondale e degli altri elementi di naturalità del corso d'acqua;
- realizzazione della pista ciclo-pedonale, inserita in fasce verdi, con attenzione alla realizzazione di tutti quegli elementi che determinano la continuità e la riconoscibilità dei percorsi delle "spine verdi";
- conservazione e tutela della ampia area boscata esistente;
- riqualificazione delle aree all'interno della fascia boscata;
- connessione con la sentieristica pedemontana esistente;
- realizzazione e cessione di aree e manufatti per il miglioramento delle fruibilità ricreative sportive.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere BONACINA con accesso da VIA GARABUSO e da VIA MOVEDO

Situazione attuale:

Area a verde in prossimità del TORRENTE CALDANE, solo in parte edificata con accesso da Piazzetta Guerrazzi (edifici ex SAE)

Destinazione prevista:

Riqualificazione ambientale dell'asta fluviale (VET) e inserimento di tre nuovi comparti edilizi:

SC1 con accesso da VIA MOVEDO a prevalente vocazione residenziale con annessa un'area a SERVIZIO.

SC2 con accesso da PIAZZETTA GUERRAZZI a vocazione socio-assistenziale.

SC3 con nuovo accesso da VIA GALILEO GALILEI a prevalente vocazione residenziale.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Galileo Galilei, via Don Rodrigo e via Movedo).

Non esiste la rete di pubblica tombinatura in quanto è presente il Torrente Caldane e pertanto le acque meteoriche non contaminate previste nei nuovi comparti dovranno essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.

Per tutti i comparti in fase di progetto sarà necessario verificare che i sottoservizi presenti possano supportare l'incremento della domanda dei nuovi servizi previsti, al fine di un loro eventuale adeguamento, anche in funzione delle differenze di quota rispetto alle pubbliche vie (Via Galileo Galilei e via Movedo).

Per il comparto SC1 dovrà essere realizzata nuovo tratto di fognatura comunale in Piazzetta Guerrazzi

fino alla congiunzione con via Don Rodrigo.

Per il comparto SC3 dovrà essere realizzata nuova strada di accesso da via Galileo Galilei da servire con tutti i sottoservizi.

NTADP

(...omissis...)

Art. 4 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione e trasferimento di diritti edificatori

La perequazione urbanistica, la compensazione, l'incentivazione ed il trasferimento dei diritti edificatori sono applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

4.1 - Perequazione urbanistica

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ATU competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute. Nel calcolo della SU spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SU relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli *ambiti di trasformazione*; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SU viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo, salvo quanto specificatamente indicato nelle schede d'ambito.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

4.2 - Compensazione

Nel Piano dei Servizi sono individuate, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o tra le aree soggetti a piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune -senza corrispettivo in denaro- può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con l'attribuzione di diritti edificatori a destinazione residenziale.

I diritti edificatori possono essere usati nelle aree del Piano delle Regole appositamente individuate sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione. Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del di un piano attuativo nel quale è disciplinata la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree cui sono attribuiti i diritti medesimi.

4.3 – (abrogato con Deliberazione C.C. n. 43/2014 di Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio)

4.4 - Trasferimento di volumi e di SU esistenti per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive e residenziali

Il Piano delle Regole, disciplinando gli interventi sul patrimonio consolidato esistente, può prevedere compensazioni a fini delocalizzativi in modo da favorire l'attuazione degli indirizzi stabiliti dallo Studio Geologico ed Idrogeologico del PGT nonché da disposizioni del vigente Regolamento di polizia idraulica per il reticolo idrico minore; tale compensazione avviene riconoscendo la possibilità di edificare altrove una SU pari a quella residenziale legittimamente esistente e applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore oppure, in caso di fabbricati a destinazione produttiva, una SU pari ad un terzo del volume virtuale (ivi incluso quello dei volumi accessori) legittimamente esistente e ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore.

Detti trasferimenti di SU sono consentiti sulle aree specificamente previste dal PdR a condizione che:

- a) sia trasferita gratuitamente al Comune la proprietà dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile da dismettere;
- b) la demolizione dell'immobile e la realizzazione delle opere idrauliche eventualmente necessarie alla regimazione del corso d'acqua ed alla riqualificazione del sito siano assunte a carico del proprietario dell'immobile da rimuovere;
- c) che il proprietario del sito ove realizzare la SU trasferita sottoscriva convenzione con il Comune e con il proprietario interessato dal trasferimento per la disciplina del relativo insediamento in via autonoma o congiunta con quelli già eventualmente consentiti in sito.

4.5 - Incentivazione

Possono essere attribuiti incrementi della capacità edificatoria in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal PGT previa approvazione con apposita Delibera di Giunta Comunale della convenzione di riferimento.

Sono previste le seguenti forme di incentivazione.

L'utilizzo delle diverse forme di incentivazioni non può superare il limite massimo del 15% delle SU.

Incentivazione energetica

Tipo 1: negli ATU nei Piani attuativi e nei Permessi di costruire con convenzione le SU preassegnate possono essere incrementate a fronte dell'impegno a realizzare edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale, esclusivamente a seguito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione previsto e nelle misure di cui al seguente schema:

- incremento del 10% della SU preassegnata o prevista, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 5% della SU preassegnata o prevista in caso di intervento in classe A.

Le superfici aggiuntive ai fini dell'incentivo energetico inerenti gli ATU i Piani Attuativi e i Permessi di costruire convenzionati sono ulteriori rispetto alla quota resa disponibile per l'ambito consolidato del PdR.

Tipo 2: il PGT al fine di promuovere la riduzione delle emissioni inquinanti con un utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche nonché un utilizzo di fonti rinnovabili, per edifici ubicati in alcune zone specificamente individuate nell'ambito consolidato del PdR, rende disponibili una tantum complessivi m² 18000 di SU, da utilizzarsi esclusivamente in loco di intervento, quale incentivo a fronte della realizzazione di edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale. L'incentivo è corrisposto fino ad esaurimento della quota di SU resa disponibile. È cura del proponente all'atto della presentazione della pratica inerente l'intervento acquisire, presso gli uffici, tutte le informazioni necessarie riguardo la permanenza o l'esaurimento della disponibilità di tali superfici incrementali di incentivo. L'esaurimento di tali superfici di incentivo non dà adito ad alcun diritto in capo al

richiedente/proprietario sulla loro disponibilità o utilizzo. L'intervento di riqualificazione energetica deve riguardare come minimo l'intero fabbricato. Non è ammissibile l'utilizzo dell'incentivo per interventi parziali o su determinate unità immobiliari che non comprendano l'intero corpo di fabbrica.

Il sistema dell'incentivazione energetica è previsto per gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento, le modalità di utilizzo e suddivisione sono riportate nel Piano delle Regole.

Prevalgono e non si cumulano gli incentivi derivanti da eventuali normative nazionali e regionali (es. Piani casa).

Per le ristrutturazioni sostituzioni edilizie e gli ampliamenti valgono i seguenti incrementi:

- incremento del 10%, della SU esistente, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 7,5% della SU esistente, in caso di intervento in classe A;
- incremento del 5% della SU esistente in caso di intervento in classe B.

Tutti gli incrementi della SU dovranno essere garantiti da apposite certificazioni validate.

Incentivazione sociale

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU assegnata, in caso di impegno a realizzare alloggi da dedicare -per un tempo convenzionalmente concordato non inferiore a 20 anni- ad alloggi in locazione a canone concordato e calmierato da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale, ovvero in caso di impegno a realizzare alloggi in vendita a prezzo convenzionato e da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale.

Incentivazione qualitativa

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione diversa da quella residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU preassegnata, in caso di impegno a realizzare opere di urbanizzazione secondaria situate anche all'esterno dell'ambito, ma riconosciute necessarie a far fronte all'integrale (e non solo a quota parte del) fabbisogno urbanizzativo indotto dall'insediamento, sempreché l'entità di tale specifico apporto abbia un costo stimato pari almeno al triplo del contributo di urbanizzazione dovuto in relazione alla SU incrementale a norma della deliberazione comunale per gli interventi non soggetti a piano attuativo. Detti interventi dovranno essere approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale e comunque riferiti ai contenuti delle necessità identificate dal Piano dei Servizi/Sottoservizi e compatibili con il Programma Triennale delle opere pubbliche.

Norme generali per tutte le incentivazioni previste:

Il PdR esplicita puntualmente, nel solo caso interventi che prevedano l'utilizzo di superfici derivanti da compensazione, un eventuale apposito diverso indice per l'altezza.

Gli incentivi sociali e qualitativi non sono tra di loro cumulabili.

La realizzazione delle SU oggetto di incentivazione è assoggettato a preventiva approvazione di apposita convenzione con l'Amministrazione che:

- A. definisca e motivi, la percentuale in concreto, applicata tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- B. descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, la verifica e - se necessario - il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni e della loro efficacia in ordine ai benefici perseguiti;
- C. contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita o, meglio, lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste;
- D. contenga le certificazioni eventualmente previste nelle misure incentivanti;
- E. contenga e preveda le sanzioni, in caso di mancato conseguimento dei suddetti benefici o di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, che a seconda dei casi può prevedere: la demolizione delle porzioni edificate con le SU

incentivanti a cura e spese del proprietario o la cessione gratuita in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; versamenti economici pari al doppio del valore di mercato delle porzioni edificate con le SU incentivanti, anche nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita. Tutte le sanzioni devono prevedere inoltre l'eventuale conguaglio degli oneri dovuti;

F. identifichi puntualmente i parametri e le modalità di riutilizzo degli eventuali diritti edificatori derivanti dalla misura di incentivazione per interventi di ristrutturazione realizzata nel tessuto urbano consolidato oltre alla localizzazione delle aree su cui saranno utilizzate tali superfici aggiuntive.

(...omissis...)

NTAPR

(...omissis...)

14.1 Ambiti di trasformazione urbana ATU

Si tratta di ambiti individuati dal Documento di Piano, la cui realizzazione è ritenuta di particolare rilevanza entro un processo di trasformazione volto al mantenimento di un adeguato controllo e indirizzo della componente pubblica.

Denominazione degli Ambiti:

ATU 1 - Chiuso - area ex cava

ATU 2 - Pescarenico

ATU 3 - Torrente Caldane - Garabuso Bonacina

ATU 4 - Torrente Gerenzane - Laorca Pomedo

ATU 5 - Corso Martiri

ATU 6 - Rivabella

ATU 7 - Via Pergola

ATU 8 - Via Valsugana - Unicalce

ATU 9 - Arlenico

ATU 10 - Via Fiandra

ATU 11 - Torrente Bione - Belledo

ATU 12 - Cava Maggianico

ATU 13 - Logaglio

ATU 14 - Area San Nicolò - ex Faini

ATU 15 - Stazione Ferroviaria – Caleotto

ATU 16 - Caviate

Gli interventi e le trasformazioni negli ATU si attuano, obbligatoriamente, attraverso le soluzioni negoziali appartenenti agli strumenti della programmazione negoziata, pianificazione attuativa e convenzionata come espressamente previsto per ogni singolo ATU nel fascicolo SDATU.

Per ogni ambito è stata redatta un'apposita scheda contenuta nel fascicolo "SDATU" schede dispositive ambiti di trasformazione urbana, dove vengono riportati l'inquadramento, gli obiettivi, le modalità di intervento, le tipologie delle costruzioni, le prescrizioni particolari, i criteri per la negoziazione progettuale di sostenibilità, lo scenario infrastrutturazione PUGSS e i dati per l'infrastrutturazione, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, tavole planimetriche esplicative. Per quanto non contenuto nelle schede si farà riferimento a tutto il complesso dispositivo del PGT e delle normative vigenti in materia.

In assenza dello strumento di attuazione dell'ATU specificamente previsto saranno ammessi solo interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi per l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi non saranno ammessi interventi sostitutivi dell'esistente, saranno consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. Nel rispetto di quanto specificatamente previsto dalle singole disposizioni degli strumenti attuativi (SU min e max e ammissibilità di singole destinazioni d'uso e non per gruppi omogenei), saranno ammessi cambi di destinazioni d'uso esclusivamente fra le destinazioni d'uso previste dall'ATU negli indici e parametri edilizi delle schede SDATU. Gli ATU devono prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici per servizi (S) individuata dalle rispettive schede eventualmente integrata sino a raggiungere la dotazione conteggiata, come previsto dalle NTACM e dalla NTAPS sul carico insediativo previsto dal progetto attuativo. In tali aree non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi. Non è prevista monetizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

(...omissis...)