

atu sette

VIA PERGOLA

atu sette: VIA PERGOLA

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato all'interno delle aree interessate dal progetto urbanistico strategico relativo al Polo Caleotto - Arlenico: fucina della cultura e del lavoro, in un'area urbana che peraltro ha già subito nel corso degli ultimi anni trasformazioni infrastrutturali, formali e funzionali, senza un organico disegno progettuale, con il risultato di un tessuto evidentemente eterogeneo e disordinato.

Si tratta di un'area con presenza di impianti produttivi in attività, in via di dismissione o sottoutilizzati e di strutture insediative a destinazione terziaria, commerciale e parzialmente residenziale. L'intervento interessa un'area ricompresa tra la Via Pergola e il Viale Valsugana, ad esclusione di aree interessate da servizi esistenti. L'intervento, previsto obbligatoriamente con procedura di PII, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione unitaria di ridefinizione potenziale del tessuto, anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture anche di interesse generale (multisala cinematografica) di cui il territorio è carente, oltre ad una quota complementare a destinazione commerciale (media struttura di vendita) fino alla superficie massima di 2.500 mq, alimentare e non alimentare, previo specifico studio di impatto viabilistico (PTCP art.37-59) che deve comunque interessare e valutare l'intero complesso. L'inserimento della destinazione a multisala cinematografica/teatrale/musicale è condizione prioritaria, prevalente e vincolante per le condizioni di attuazione del programma. Sino alla definizione ed approvazione del PII vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi che garantiscano il mantenimento degli impianti esistenti ed ampliamenti funzionali necessari per la permanenza delle attività produttive. Il progetto di intervento deve prendere in considerazione, pur se rapportato alla dimensione ed alla potenzialità edificatoria, manufatti che possano essere chiaramente individuabili nel rapporto con il tessuto limitrofo prevedendo articolazioni sostenibili delle diverse destinazioni insediabili.

All'interno del perimetro dell'ambito sottoposto a PII lo stesso deve prendere in considerazione tutto l'ambito e proporre una articolazione planovolumetrica complessiva considerando l'eventuale

mantenimento delle funzioni e destinazioni in essere. Sostanzialmente la pianificazione rende possibile la proposizione di un nuovo articolato funzionale in sostituzione dell'esistente, che comunque continua ad essere normato dal Piano delle Regole a destinazioni produttive, attraverso un progetto complessivo di riordino, creando un luogo centrale sul quale organizzare funzioni a scala urbana altamente attrattive (anche a livello sovracomunale) quale polarità connessa da una maglia infrastrutturale pubblica (spazi aperti pubblici, camminamenti, percorsi ciclo-pedonali, alberature, etc.) caratterizzante l'intervento e riconoscibile nell'impianto urbano contestuale. Il progetto deve comprendere la riqualificazione dell'asse stradale di Via Pergola e di Viale Valsugana con interventi sia sul fronte edilizio (qualità architettonica dei fronti, attestamento su strada degli accessi principali e delle funzioni attrattive, etc) che sul sistema infrastrutturale (allargamento stradale, percorribilità ciclo-pedonale, alberatura, etc). L'intervento prevede una fascia di spazi aperti lungo la Via Pergola e lungo il Viale Valsugana che si caratterizzano come luoghi collettivi, dove collocare i parcheggi, le aree pedonali pavimentate e verdi. Il progetto degli spazi aperti deve garantire una porosità tra la Via Pergola e Viale Valsugana e la realizzazione di opere di piantumazione densa verso i tessuti residenziali esistenti, atti a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente, onde non congestionare l'impianto urbano. In relazione alla pluralità di destinazioni e funzioni ammesse il PII, inteso come procedura negoziale di riferimento, dovrà valutare all'interno dei parametri utilizzati, le ricadute in termini di spazi necessari per la fruizione peculiare della zona. La quantificazione delle dotazioni a standard e standard qualitativo viene stabilita secondo i principi delle NTADP e NTACM. Considerando la compresenza potenziale di diverse funzioni insediabili e dell'attrattività potenziale dovrà essere valutato l'impianto architettonico e infrastrutturale con appositi studi di dettaglio relativi alla gestione del traffico e degli spazi di sosta generati dall'insediamento. In particolare per la destinazione a multisale cinematografica dovrà essere verificata una dotazione di spazi di sosta pertinenziali pari al rapporto di 2,5 unità per numero di posti a sedere.

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento unitario

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici articolati ed unitari. Edifici a corte, in linea, a blocco, a torre. Gli allineamenti di progetto dovranno essere attentamente individuati in relazione alla necessità di qualificare e riordinare un ambito centrale, multifunzionale e caratterizzato da edifici esistenti disomogenei.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa. La modalità di attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbana è prevista obbligatoriamente tramite PII, ovvero attraverso procedura negoziale di rapporto misto pubblico privato, volta a consentire l'insediamento di progetto tramite una corretta valutazione e individuazione delle dotazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, oltre alla definizione contestuale sia degli standard che degli standard qualitativi, tipici del PII. In sede di predisposizione del PII sarà possibile valutare una diversa perimetrazione dell'intervento in funzione del mantenimento delle porzioni esistenti a destinazione residenziale consolidate, ovvero degli spazi aventi interesse generale (impianti) e sedi di associazioni di categoria. Nelle opere di urbanizzazione e nella definizione degli standard qualitativi sono da annoverarsi interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).

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.

L'intervento deve prevedere una fascia di spazi aperti lungo la Via Pergola e lungo il Viale Valsugana che si caratterizzano come luoghi collettivi, dove collocare i parcheggi, le aree pedonali pavimentate e verdi. Devono essere previsti adeguati spazi di sosta sia pubblici che privati in relazione alle destinazioni ammesse. Il progetto dovrà contenere uno studio accurato relativo al carico viabilistico indotto dalla nuova/e struttura/e, con obbligo a cura dei soggetti attuatori, della realizzazione delle opere per l'adeguamento della rete e dei nodi al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento. La massima SU ammissibile per le destinazioni commerciali è stabilita nel limite massimo di 2500 mq. All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale di igiene) quali serbatoi interati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati.

L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi dovranno essere analizzati secondo quanto stabilito dal DPR 459/98 e smi. e dal DPR 447/95 e smi. Gli interventi dovranno considerare che l'area ricade in classe V e pertanto si dovrà valutare la compatibilità di tale classe (rif. tab. A del DPCM 14.11.1997) con le nuove destinazioni d'ambito. Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza, nonché la presenza di linee ad alta tensione.

Lungo la fascia del torrente negli interventi che prevedono la realizzazione di edifici e strutture nell'ambito della fascia di esondazione deve essere evitata la costruzione di manufatti, rispettando quanto identificato dalle norme del Reticolo Idrico Minore.

Per la commistione delle funzioni si dovrà considerare l'impatto acustico che le attività previste possono determinare sulle aree abitative già esistenti. L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della FFSS e pertanto si dovrà adempiere a quanto previsto all'art. 8 della L.Q. n. 447/95 e dal DPR 459/98. Gli interventi dovranno considerare che l'area in esame ricade in classe V e pertanto si dovrà valutare la compatibilità di tale classe (riferimento tabella A del DPCM 14.11.1997) con le nuove destinazioni dell'ambito. Si ritiene pertanto fondamentale prevedere per l'ambito specifiche prescrizioni, indirizzi e orientamenti per la sua attuazione al fine di mitigare i potenziali impatti negativi quali ad esempio la realizzazione di idonee fasce tampone con eventuali interventi strutturali di mitigazione acustica.

Relativamente ai campi elettromagnetici si rileva la presenza di una linea ad alta tensione, per il quale si richiama l'articolo 25 del documento denominato NATCM atto costituente il P.G.T..

L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile. Dovranno pertanto essere osservate le disposizioni normative vigenti facendo riferimento alle verifiche di cui all'aggiornamento degli articoli delle norme tecniche di P.G.T., in precedenza descritti. L'ambito ricade in parte in classe 1, subordinatamente 2 e in parte in classe 4 di fattibilità geologica. Riguardo alla presenza

di corsi d'acqua superficiali dovranno esser rispettati i divieti stabiliti dallo studio del reticolo idrico.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- valutare il carico viabilistico sulla Via Pergola soprattutto per quel che riguarda la realizzazione degli accessi alle singole Unità minime d'intervento;
- realizzare attraversamenti ciclopeditoni tra la Via Pergola e il Viale Valsugana;
- sviluppare da Via Valsugana e da Via Pergola lo schema di accesso all'area al fine di rendere minore l'impatto veicolare sulla rete esistente;
- realizzare opere fasce di vegetazione arborea/arbustiva densa atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente;
- coordinare la progettazione dei percorsi ciclo-pedonali e degli spazi pubblici con gli interventi previsti nell'ATU 5 al fine di perseguire un sistema organico e continuo degli spazi aperti;
- escludere l'insediamento di aziende insalubri;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie rinnovabili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi nel sottosuolo;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde e delle pedonalità;
- realizzare fasce di mitigazione ambientale arborea-arbustive lungo tutta l'estensione dei tracciati viari e al fine di mitigare potenziali impatti negativi determinati dalla vicinanza residenziale/produttiva/ricettiva; e utilizzare aree a verde, laddove possibile, e impianti isolati per una dotazione arborea e arbustiva che risulti complessivamente superiore a quella stabilita dalla normativa del PGT;
- realizzare punti informativi e attrezzature funzionali alla mobilità ciclabile;
- conservare e valorizzare i grandi alberi isolati o i filari presenti nel comparto;
- Realizzare interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopeditoni, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere MAGGIANICO con accesso da VIA VALSUGANA e da VIA DELLA PERGOLA/CORSO CARLO ALBERTO.

Situazione attuale: Area urbana con presenza di impianti produttivi in attività, dismessi o sottoutilizzati e di strutture insediative a destinazione terziaria, commerciale e parzialmente residenziale.

Destinazione prevista: Piano integrato di intervento (PII) nell'ambito del progetto urbanistico strategico denominato "POLO CALEOTTO-ARLENICO: fucina della cultura e del lavoro". Ridefinizione del tessuto urbano con inserimento di nuove funzioni e destinazioni (multisala cinematografica, media struttura di vendita a destinazione commerciale) e riqualificazione dell'asse stradale di via Valsugana / via Pergola, con formazione di nuova viabilità di connessione, parcheggi e aree a verde.

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Valsugana, via Pergola e Corso Carlo Alberto).

Nell'ambito della nuova viabilità di connessione dovranno essere realizzati tutti i sottoservizi .

Nell'ambito insiste un tratto di rete di pubblica tombinatura di collegamento tra via Valsugana e Corso Carlo Alberto, ad oggi non ispezionabile; pertanto dovranno essere realizzate idonee camerette di ispezione nell'innesto di via Valsugana e di Corso Carlo Alberto, prima del terminale di rete n. 110 in Torrente Olasca.

Le acque meteoriche non contaminate previste potranno essere smaltite o direttamente in corpo d'acqua superficiale, in quanto è presente il Torrente Olasca (intubato) oppure nelle reti presenti in via Valsugana e in via Pergola, previa verifica delle quote di innesto.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto:

- su via Valsugana insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS avente diametro DN 250 (Derivazione Lecco-Mandello) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta e su Corso Carlo Alberto una rete avente diametro DN 200 (Derivazione di via Fiandra) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta.
- su via Pergola insiste un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETIHOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.

In adiacenza all'ambito esiste una cabina elettrica primaria di connessione tra reti interrato e reti aeree.

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 Gerenzone - 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...)