

SDATU

atu nove

ARLENICO

atu nove: ARLENICO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato nelle immediate vicinanze del centro storico, ed è attualmente occupato dal complesso industriale del Caleotto sviluppatosi in prossimità del sedime ferroviario e adiacente all'area denominata "Ex- Piccola Velocità". Pur attualmente in attività, è parte di un sistema più articolato di aree dismesse o sottoutilizzate, che connotano fortemente il territorio lecchese. Questo sistema di vuoti urbani, infatti, progressivamente formatosi in seguito al processo di crisi industriale che ha interessato non solo Lecco, rappresenta un'opportunità per riqualificare il tessuto urbano, ridando significato all'identità fisica e relazionale dello spazio costruito. In particolare, quest'ambito rappresenta per la città di Lecco un'ampia porzione di territorio all'interno dell'urbanizzato, localizzato in una zona di particolare interesse non solo in quanto adiacente al centro, ma perché in prossimità anche del nucleo storico di Pescarenico e di alcuni fra i maggiori Istituti scolastici lecchesi. La sua posizione, inoltre, risulta strategica rispetto alle nuove direttrici di sviluppo urbanistico e viabilistico della città (attraversamento, previsioni di Ambiti di Trasformazione, Centro Meridiana, etc.). Morfologicamente è caratterizzata da una accentuata frammistione di spazi urbani: a parti progettate si avvicinano parti cresciute per accumulazione "spontanea" e stratificazioni successive; a luoghi della residenza si approssimano in maniera caotica luoghi della produzione; ad edilizia recente si accosta edilizia della memoria storica. Per quanto concerne le caratteristiche specifiche delle immediate vicinanze del lotto, si riscontra innanzi tutto, che a Ovest l'area è delimitata dalla barriera ferroviaria mentre a Est il limite è costituito dalla Via Fiandra. Questi elementi, rappresentano attualmente una consistente barriera allo sviluppo del lotto, in quanto non vi sono punti di attraversamento intermedi. Oltre la ferrovia si colloca l'area "Ex Piccola velocità" e il complesso dell'ex ospedale, costituito da una serie di edifici a padiglione, che ospita la nuova sede del Politecnico, comparto oggetto di recupero urbanistico e funzionale per l'insediamento del nuovo Polo universitario del Politecnico di Milano per le Province di Lecco e Sondrio. L'intervento parte dal presupposto che l'area offra una straordinaria occasione progettuale per lo sviluppo futuro della città

soprattutto in virtù della sua vicinanza ai maggiori poli scolastici della città e alla Villa Manzoni depositaria di un portato storico di fondamentale rilevanza per la cultura urbana locale. Il Documento di Piano propone un intervento in grado di innescare dinamiche produttivo-imprenditoriali-di ricerca che possano consentire di creare un brano di città che funzioni e che sia in grado di autosostenersi per il futuro da un punto di vista funzionale, mediante la realizzazione di un Polo scientifico altri soggetti interessati, orientato prevalentemente alla produzione e alla ricerca scientifica. Sino alla definizione ed approvazione del PA 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.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo

Contratto di Recupero Produttivo (L.R. 14.3.2003 n. 2)

Accordo di Programma.

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

Unitarie, Articolate.

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

Poichè l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo pubblico si dovranno rispettare le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

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 s.m.i. 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. 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.

Sono previste per tale ambito destinazioni a produttivo e terziario. Poiché l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo ad uso potabile, si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. Dovrà essere effettuata un'indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda. Per le destinazioni a area parco e polo scientifico e tecnologico si evidenzia che l'area ricade sia nella fascia di pertinenza acustica della FFSS sia della strada di via Fiandra. Dovranno essere previsti sia la redazione degli impatti acustici sia del clima acustico attraverso i quali potranno essere evidenziate necessità di

adottare interventi di mitigazione acustica anche strutturali. Si rileva in prossimità dell'ambito la presenza di una sotto stazione elettrica e pertanto dovranno essere osservate le indicazioni riportate nel presente parere per la verifica del rispetto della normativa in materia di campi elettromagnetici. L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per radio/televisione e 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 classe di fattibilità geologica 2 e subordinatamente in parte in classe 1. Si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Si rileva favorevolmente che nel Rapporto Ambientale viene previsto quale ulteriore indicazione per la realizzazione degli interventi relativi alle aree produttive, sia nuove sia esistenti, l'orientamento verso APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) per il quale si richiama l'articolo 25 del documento denominato NATCM atto costitutivo del P.G.T..

UMI 1: Per la realizzazione della UMI2 è previsto un Piano attuativo comunale. Il Piano conferma l'attuale destinazione produttiva o in alternativa, in caso di attuazione della trasformazione dell'UMI 2 per la realizzazione del Polo scientifico e tecnologico, la possibilità di edificare strutture connesse alle attività del Polo nei limiti quantitativi previsti dalla scheda mediante la partecipazione all'accordo complessivo previsto per l'UMI 2.

UMI 2: Per la realizzazione della UMI2 è previsto un Piano attuativo comunale o in alternativa il Contratto di Recupero Produttivo (L.R. 14.3.2003 n. 2), o specifico Accordo di Programma. Il progetto prevede la conferma dell'attuale destinazione anche attraverso una complessa operazione di trasformazione degli edifici esistenti, in un quadro di possibili scenari futuri alternativi.

Sono previste per tale ambito destinazioni a produttivo e terziario. Poiché l'ambito ricade in parte nella fascia di rispetto del pozzo ad uso potabile, si dovranno rispettare i divieti e le limitazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. nonché quanto disposto dalla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003. Dovrà essere effettuata un'indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo. Si raccomanda nella conduzione dell'indagine ambientale particolare attenzione affinché eventuali contaminazioni non vengano veicolate in falda. Per le destinazioni a area parco e polo scientifico e tecnologico si evidenzia che l'area ricade sia nella fascia di

pertinenza acustica della FFSS sia della strada di via Fiandra. Dovranno essere previsti sia la redazione degli impatti acustici sia del clima acustico attraverso i quali potranno essere evidenziate necessità di

adottare interventi di mitigazione acustica anche strutturali. Si rileva in prossimità dell'ambito la presenza di una sotto stazione elettrica e pertanto dovranno essere osservate le indicazioni riportate nel presente parere per la verifica del rispetto della normativa in materia di campi elettromagnetici. L' ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per radio/televisione e 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 classe di fattibilità geologica 2 e subordinatamente in parte in classe 1. Si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Si rileva favorevolmente che nel Rapporto Ambientale viene previsto quale ulteriore indicazione per la realizzazione degli interventi relativi alle aree produttive, sia nuove sia esistenti, l'orientamento verso APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) per il quale si richiama l'articolo 25 del documento denominato NATCM atto costitutivo il P.G.T..

In caso di dismissione, aderendo agli obiettivi previsti dal presente documento, il DdP prevede la ridefinizione urbanistica ed edilizia con la demolizione (anche parziale) e la ricostruzione degli attuali manufatti incongrui, la realizzazione di tutte le strutture connesse alle attività del Polo scientifico e tecnologico e delle funzioni di servizio a queste attività collegate (show room, mensa, biblioteca specialistica accessibile, etc.), facendosi carico inoltre di:

- realizzare un grande bosco urbano e territoriale a destinazione pubblica che possa qualificarsi come caposaldo di un sistema di spazi verdi per le attività legate al tempo libero. Il parco, caratterizzato da un'ampia fascia boscata, deve configurarsi come una nicchia ecologica e di biodiversità all'interno della struttura urbana, oltre a costituire un importante spazio pubblico che mitiga il rapporto tra la struttura del Polo scientifico e l'attigua struttura universitaria;
- garantire una adeguata dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- garantire il superamento fisico e morfologico della cesura urbana dovuta al fascio dei binari ferroviari per consentire la connessione con le strutture previste sull'area dell' "Ex Piccola Velocità" e più in generale con l'Università;
- creare un collegamento viario tra la Via Fiandra e la Via Badoni;
- consentire l'ampliamento della Via Fiandra al fine di un incremento di capacità e del ridisegno del fronte Ovest.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- mantenere ed implementare nuove attività produttive innovative sul territorio, anche tramite accordi di sviluppo ed incubatori d'impresa;
- sviluppare lo schema di accesso all'area dalle Vie Fiandra, Badoni, Fra' Galdino, al fine di ridurre

l'impatto veicolare sulla rete esistente. (In Via Fiandra l'accesso è consentito dall'intersezione a rotatoria di Via Besonda);

- predisporre la verifica dell'impatto veicolare sulla viabilità esistente e realizzare le opere per l'adeguamento della rete e dei nodi, al fine di supportarne i carichi indotti dall'intervento;
- realizzare opere di fasce di vegetazione arborea/arbustiva densa atte a mitigare l'impatto delle attività sul contesto e sulla viabilità esistente;
- realizzare strutture a basso impatto ambientale, edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili 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;
- 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 CALEOTTO con accesso da VIA FIANDRA, VIA BADONI, VIA FRA' GALDINO e VIA ARLENICO.

Situazione attuale: Complesso industriale "Caleotto" con presenza di impianti produttivi in attività, dismessi o sottoutilizzati in prossimità del sedime ferroviario e dell'area denominata "Ex - Piccola Velocità"

Destinazione prevista: UMI1 - Destinazione produttiva o in alternativa, in caso di attuazione dell'UMI2, inserimento di strutture connesse alle attività del previsto Polo Scientifico e Tecnologico (accesso da VIA BADONI - VIA FIANDRA).

UMI2 - Ridefinizione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione per inserimento di nuove strutture (Polo Scientifico e Tecnologico, ecc...) e servizi annessi (parcheggi, viabilità interna e di connessione) e formazione di nuovo bosco urbano e territoriale a destinazione pubblica (accesso da VIA ARLENICO- VIA FIANDRA - VIA FRA' GALDINO e nuova viabilità di connessione).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Fiandra, via Badoni, via Arlenico, via Frà Galdino parte alta). Nell'ambito della realizzazione dell'asse stradale di connessione con l'area "ex - Piccola Velocità" e della viabilità interna al comparto con ingresso dalla rotonda di via Fiandra - via Besonda, dovranno essere realizzati e/o adeguati i sottoservizi, ove presenti.

L'ambito ricade in parte in fascia di rispetto (D.Lgs. 152/2006) del pozzo pubblico denominato "Pozzo

Marconi" sito in via Marconi, in prossimità del comparto UMI1.

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 insistono tratti di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA:

- in via Frà Galdino avente diametro DN 100 (Derivazione via Frà Galdino) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta,
- in via Fiandra avente diametro DN 150 (Allacciamento Lucchini Siderurgica) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta.

Nel rispetto delle esigenze di pianificazione territoriale il progetto di infrastrutturazione andrà predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di allacciamento al punto di erogazione più idoneo.

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale della zona posta a valle dell'Ambito con separazione delle reti di fognatura mista comunale di via Ghislanzoni, via Como, via Previati parte bassa e tratto finale di via Corti con innesto delle acque reflue nella rete di fognatura mista di Corso Martiri della Liberazione e delle acque meteoriche non contaminate nella tombinatura di via Corti con terminale di rete n. 96 con scarico in Fiume Adda.

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...)