

atu dodici

CAVA MAGGIANICO

atu dodici: CAVA MAGGIANICO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato nella fascia posta ai margini del territorio urbanizzato ed è fortemente caratterizzato da un andamento altimetrico del terreno particolarmente irregolare.

Comprende un'area di cava inutilizzata, le opere connesse al suo funzionamento e un'area libera su Via Luini. L'ambito è inserito all'interno della maglia urbana del rione di Maggianico con carattere prevalentemente residenziale, posta nelle vicinanze del nucleo storico e di alcuni servizi locali (parrocchia, oratorio, cimitero).

L'intervento deve prevedere, mediante la realizzazione di edifici attenti all'inserimento e alla qualità architettonica, il recupero di aree di cava dismesse tramite la demolizione dei relitti, la ristrutturazione degli edifici esistenti e la ricucitura dell'ambito all'interno del tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la riqualificazione ambientale delle aree libere caratterizzate dalla presenza del torrente Braulia e localizzate in un contesto urbano di edilizia residenziale diffusa, in prossimità del tessuto storico del nucleo di Maggianico, e dell'area pedemontana. Le aree sono parzialmente ricomprese all'interno del vincolo cimiteriale e tutelate dal PTC del Parco Adda Nord. All'interno dell'Ambito di trasformazione (sulle aree a vincolo cimiteriale) è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico finalizzato a completare il fabbisogno dei residenti e la realizzazione di altre attrezzature a supporto di quelle esistenti poste nelle vicinanze (parrocchia, oratorio, cimitero).

L'intervento si attua mediante la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale e ad alta qualità formale attenti all'inserimento nel paesaggio costituito da edifici a bassa densità. La progettazione planivolumetrica deve tener conto dell'andamento orografico del terreno prevedendo due corpi edificati con altezza contenuta in 2 piani per quelli a quota più bassa del terreno e con altezza di un 1-2 piani per quelli a quota più elevata del terreno, sviluppando una maglia edificata orientata nel rispetto dei coni visuali verso la zona pedemontana.

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle Su ammesse solo ed unicamente nell'area di

concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) sono da recuperare ambientalmente e dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica.

In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per la trasformazione potenziale sono da prevedersi la realizzazione e cessione dell'area identificata a servizio per parcheggio.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria in linea, a blocco, a schiera.

Caratteri principali: allineamento; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana ed ambientale esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico finalizzato a completare il fabbisogno dei residenti e la realizzazione di altre attrezzature a supporto di quelle esistenti poste nelle vicinanze (parrocchia, oratorio, cimitero).

La progettazione planivolumetrica deve tener conto dell'andamento orografico del terreno prevedendo due corpi edificati con altezza contenuta in 2 piani per quelli a quota più bassa del terreno e con altezza di un 1-2 piani per quelli a quota più elevata del terreno, sviluppando una maglia edificata orientata nel rispetto dei coni visuali verso la zona pedemontana.

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle SU ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) sono da recuperare ambientalmente e dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica.

In considerazione della tipologia del piano e degli obiettivi da perseguire per la trasformazione potenziale sono da prevedersi la realizzazione e cessione dell'area identificata a servizio per parcheggio.

L'ambito risulta lambito da un corso d'acqua superficiale e pertanto si ricordano gli obblighi stabiliti dalle norme di polizia idraulica del reticolo idrico minore comunale. Parte dell'ambito di trasformazione ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. A tal proposito, si ricorda che all'interno della fascia valgono i vincoli di inedificabilità definiti dalla normativa vigente.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare e cedere delle aree previste per il parcheggio pubblico;
- tutelare e valorizzare le zone piantumate a verde e bosco esistenti;
- limitare il numero di accessi sulla Via Ferrari;
- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- realizzare opere di sistemazione idraulica del torrente Braulia;

- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, all'efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- Predisporre uno studio delle possibili connessioni con l'ambito viario di prossimità da realizzarsi.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere MAGGIANICO con accesso da VIA GAUDENZIO FERRARI

Situazione attuale:

Area in parte edificata con prevalente vocazione produttivo (Fassa spa).

Destinazione prevista:

Riqualificazione ambientale (VET), demolizione e ricostruzione a prevalente vocazione residenziale (SC) con annessa area a servizio (SERVIZIO).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Gaudenzio Ferrari, via Bernardino Luini).

Si precisa che la via Gaudenzio Ferrari è in parte privata asservita all'uso pubblico e pertanto occorre verificare la titolarità del possesso dei sottoservizi, prima di effettuare eventuali allacciamenti su reti esistenti.

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

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale con formazione di nuova strada di accesso da via Gaudenzio Ferrari e di chiusura dell'anello viabilistico e la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari all'intero Ambito.

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 parte della via Gaudenzio Ferrari insiste un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA avente diametro DN 100 (Allacciamento Fratelli Radici) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta.

(...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 Caldone - 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...)