

atu sedici

CAVIATE

atu sedici: CAVIATE

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in una fascia compresa tra la strada lungolago e il tracciato ferroviario, a ridosso dell'abitato di Lecco, nella zona denominata delle "Caviate" fino ad oggi conosciuta per la presenza del primo innesto della superstrada n. 36 dal centro Lecco in direzione Colico, svincolo che ad oggi, vista l'apertura dell'attraversamento sotterraneo della città, ha perso in maniera drastica i volumi di traffico che lo interessavano ricoprendo un ruolo di servizio al traffico turistico/residenziale in transito sull'asse Lecco - costa orientale del Lario. L'ambito territoriale in cui insiste l'area è caratterizzato per la presenza a Nord, come confine naturale per l'espansione del centro abitato, del massiccio del S. Martino, ultimo baluardo posto a Sud del gruppo della Grigna Meridionale. L'area fronteggia il lago ed è la naturale connessione tra il centro abitato e l'impalcato più netto del paesaggio prealpino e, per questo, ha un'importante valenza paesaggistica da salvaguardare, in particolar modo per quanto concerne le visuali sensibili dell'intorno.

La struttura morfologica attuale del contesto è caratterizzata da una serie di fattori molto precisi: un inadeguato livello di riconoscibilità urbana e la disarticolazione sul territorio della materialità edilizia soprattutto di recente realizzazione anche in relazione della cesura/limite dovuta al tracciato ferroviario. Il fronte lago antistante rappresenta la parte finale della passeggiata lungolago tradizionale, che termina in corrispondenza dell'edificio destinato a distributore di carburanti disegnato dall'arch. M. Cereghini. Questo tratto conclusivo della percorribilità pedonale è caratterizzato soprattutto da un alto potenziale valore estetico naturale e panoramico, attualmente estraneo ai luoghi di più alta fruibilità del centro urbano, sia per le condizioni di microdegrado diffuso, sia per una mancanza generale di funzioni pregiate, attrattività sociali e urbane, comprese le più semplici attrezzature pubbliche e di arredo urbano di qualità. Il lungolago prosegue a nord in adiacenza alle infrastrutture lineari stradali, che lasciano spazio solo ad una stretta fascia di area spondale naturale, su cui è previsto e in corso di attuazione inoltre un progetto di potenziamento e collegamento di ciclopedonale sovracomunale. L'intervento, contribuisce alla nuova immagine che la città si sta attribuendo e che sta proiettando all'esterno, non solo di centro urbano storicamente vocato all'imprenditorialità diffusa e dinamica, ma anche localizzato in una conca naturale sullo specchio lacuale di peculiare bellezza da tutelare, ma anche da valorizzare attraverso uno sviluppo compatibile in chiave turistica e del tempo libero (sportiva, ricreativa, culturale, etc.). La tutela e valorizzazione del sistema lacuale costituiscono temi centrali dell'Area Strategica del lungolago e il

presente ambito ne rappresenta uno dei nodi principali volti alla attivazione delle sue politiche, promuovendo un mix funzionale. Gli interventi trasformativi dovranno non solo riorganizzare il disordinato contesto territoriale, ricco peraltro di importanti valori paesistico-ambientali, ma anche porsi come struttura complessa per attività turistico-ricettive e residenziali, coerenziata con il sistema della mobilità e degli spazi aperti pubblici.

La strategia progettuale deve restituire un ruolo strutturante allo spazio aperto e costituire un sistema capace di valorizzare anche le grandi risorse di suolo di questa parte importante di città e di rafforzarne il significato simbolico/rappresentativo. In merito alla connessione con la città va relazionata la passeggiata ciclo-pedonale, che rappresenta una "sezione" parziale ma organica di quell'armatura urbana di spazi pubblici che da Rivabella deve raccordarsi con i percorsi ciclopedonali cittadini esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici in linea, a corte, a blocco.

Caratteri principali e qualificanti: affaccio sul lungolago e verso gli spazi aperti pubblici, proposta di nuovi allineamenti relazionati al fronte lago quale esito del progetto di riqualificazione dell'ambito lacuale, rapporti percettivi (intervisibilità con il lago, visioni privilegiate e profondità del campo visivo/traguardamento dagli spazi pubblici aperti).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto dovrà rappresentare una nuova polarità attrattiva per il lungolago lecchese, locale e sovralocale, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di spazi pubblici o di uso pubblico, sia per l'insediamento di attività in chiave competitiva per la città (turistiche). Dovrà inoltre considerare quale elemento ordinatore del progetto le percorribilità lungolago (pedonale-ciclabile e carrabile) per le quali dovranno essere redatti appositi elaborati progettuali atti ad approfondire il tema della continuità dei tracciati (connessioni con la pista ciclabile da Abbazia Lariana, con altre percorribilità a scala urbana, con l'area oggetto del presente intervento, etc.), della funzionalità (utenza allargata, connessioni, attrezzature per il tempo libero, etc.) e della qualità urbana e paesaggistica (arredo urbano, connessioni con aree a verde, viste panoramiche, etc.), nell'ottica di un rafforzamento del ruolo relativo alle mobilità a basso impatto (ciclabile e pedonale). Nell'area oggetto di intervento il progetto dovrà prevedere un sistema di spazi pubblici, strettamente correlato ed inteso quale ampliamento della green-way del lago, atto a promuovere la fruizione collettiva di funzioni privilegiate dell'aggregazione, di pratiche sociali e del tempo libero (anche entro una cornice sovralocale di promozione turistica) e a valorizzare la fruizione paesaggistica dai luoghi, privilegiati per la peculiare condizione geo-morfologica e contestuale (quota altimetrica, visuali libere, etc.). E' possibile prevedere l'intera quota insediativa destinata ad attività ed attrezzature alberghiere (U7), anche con indirizzo congressuale/culturale, con servizi di cura alla persona (wellness, spa, etc.), per la quale è prevista (entro i parametri riportati) la dotazione di tutte le strutture necessarie finalizzate al buon funzionamento della stessa, anche convenzionate per un utilizzo esteso ad utenze esterne alla clientela alberghiera. In ogni caso è prevista la realizzazione di una struttura destinata ad impianto sportivo e/o ludico e/o terapeutico e/o piscina e solarium, per il quale si prevede l'uso ad utenze esterne alla struttura alberghiera. Il progetto costituisce un ambito significativo del

lungolago lecchese, dal punto di vista paesaggistico appartenente al paesaggio lariano, paesaggio di riconosciuta ed eccezionale qualità. Il progetto dei singoli elementi e manufatti necessita pertanto di una valutazione approfondita circa l'impatto paesistico degli stessi, in particolare rispetto al rapporto di intervisibilità con lo specchio e il bacino lacuale, della qualità architettonica, della cura degli impianti a verde, del rapporto dei pieni e dei vuoti, della bellezza del nuovo complesso insediativo. In particolare, oggetto di attenzione progettuale andrà riservata all'impatto e alla forma architettonica dei volumi costruiti, che dovranno presentare ad esempio discontinuità dei volumi edificati (porosità a garanzia di coni visuali, frammentazione di fronti fuori scala sul lago) e irregolarità dei profili longitudinali atti limitare una eventuale continuità dei fronti con altezze massime consentite.

L'ambito risulta inoltre interessato dalla fascia di pertinenza acustica della ferrovia e della strada Lungo Lario Piave.

Dovrà essere attentamente valutata la collocazione all'interno dell'ambito delle diverse destinazioni d'uso al fine di evitare l'insorgere di conflittualità difficilmente risolvibili a interventi realizzati. Dovrà essere prevista la redazione di documentazione di valutazione d'impatto acustico e di clima acustico attraverso le quali si evidenzierà la necessità di adozione di eventuali interventi di mitigazione acustica anche strutturali. Dovrà essere posta attenzione anche riguardo agli edifici residenziali esistenti nelle aree limitrofe all'ambito. L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 e si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. Inoltre stante la vicinanza al lago è opportuno valutare con attenzione la soggiacenza della falda qualora sia prevista la realizzazione di scavi interrati e per la dispersione delle acque.

E' previsto l'obbligo di realizzare uno studio di incidenza e di richiedere una valutazione di incidenza per gli interventi previsti prima dell'approvazione del piano attuativo.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

Il progetto deve prevedere, la ridefinizione urbanistica ed edilizia delle aree interessate, facendosi carico di:

- realizzare un impianto sportivo e/o ludico e/o terapeutico con piscina e solarium annesso alla struttura alberghiera, di dimensioni significative (preferibilmente anche con piscina coperta), armonicamente inserito nel contesto ambientale (viste panoramiche e uso del verde), con un'offerta di comfort e servizi di qualità;
- per il suddetto impianto convenzionare e/o prevedere un uso pubblico allargato a fasce di utenze diverse e comunque ulteriori rispetto ai clienti della struttura alberghiera, connessi alle attività sportive/terapeutiche/ricreative, in relazione a variegati criteri socio-demografici (età, residenza, etc.) e di promozione turistico-ricettiva (abbonamenti, correlazioni con altre attività lacuali eco-sostenibili quali vela, surf, canoa, etc. eventualmente praticabili nello specchio lacuale antistante);
- convenzionamento e/o previsione per l'utilizzo delle attrezzature ad utenze esterne atte a formare una nuova polarità a scala sovrallocale attraverso una qualificata (sia dei complessi insediativi che negli adiacenti parchi e giardini) attrattività turistica e a rafforzare l'immagine di Lecco come città lacuale turistica e culturale;

- realizzare un'adeguata offerta di funzioni commerciali, ricettive, residenziali, ricreative e di servizi pubblici sportivi, ricreativi, etc. in grado di garantire una idonea mixité funzionale;
- realizzare un'area a parcheggi privati e pubblici;
- riqualificare la sede stradale (ex SS 36) e dello spazio pubblico compreso tra la stessa e il lago, in coerenza con la ciclopista proveniente da Abbadia Lariana in corso di realizzazione, finalizzata alla fruibilità pubblica del paesaggio lacuale attraverso la formazione di una rete continua di mobilità dolce (in sedi protette) dotata di criteri di integrazione con la rete ciclopedonale e dotata di aree verdi (greenway); particolare cautela nella scelta degli arredi urbani e delle finiture materiche e cromatiche (pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione, etc.) preferibilmente da coordinare con altri tratti delle percorribilità lacuali in modo da restituire un'immagine organica delle infrastrutture del sistema lungolago lariano;
- prevedere nuovi spazi aperti pubblici all'interno dell'ambito di intervento nelle aree caratterizzate dalle quote dei terreni più elevate, individuando una percorribilità alternativa al lungolago con spazi aggregativi (piazzette con sistemi di seduta, giardini, etc.) dotati di punti di vista e panoramicità privilegiati dal pianoro naturale, aree a verde/alberature e verso i quali siano rivolti gli edifici in progetto con l'offerta commerciale/turistico/ricettiva e di servizio, utilizzando la conformazione morfologica come elemento caratterizzante utile a qualificare l'intervento degli spazi pubblici e a verde, prevedendo opere di riqualificazione naturalistica sul fronte della scarpata degradante al fine di mantenere un fronte di affaccio sul lago con terrazzamenti inverditi, in connessione al giardino pubblico esistente in adiacenza lungo la strada litoranea, per il quale occorre prevederne operazioni di riqualificazione secondo un progetto unitario da concordare con i competenti uffici comunali;
- i nuovi spazi aperti pubblici dovranno riconoscersi quali ampliamento delle aree pubbliche esistenti, fortemente integrate da riqualificare e riorganizzare secondo un progetto unitario che valorizzi la zona quale porzione integrata alla passeggiata tradizionale; favorendo utenze allargate, cioè facilitando e promuovendo attraverso attrezzature anche la fruizione a bambini e a persone con ridotte capacità motorie/sensoriali;
- individuare, tutelare e valorizzare gli elementi di interesse naturalistico: specchio lacuale, sponde (salvaguardia delle connotazioni morfologiche e naturalistiche) e territori contermini, elementi della percezione (punti panoramici, viste, oggetto di visuali sensibili, percorsi paesistici della tradizione, etc.); altri elementi naturali ed antropici rilevanti (filari alberati, alberature di pregio, vegetazione ripariale, particolarità geomorfologiche, ville storiche, percorsi storici, etc.);
- prevedere aree, manufatti e impianti vegetazionali di mitigazione lungo il profilo dell'asse ferroviario, con effetti di barriera antirumore e di promozione di un fronte di qualità ambientale ed estetica verso la ferrovia;
- introdurre elementi o manufatti che, seppure caratterizzanti un intervento significativo per il lungolago cittadino, garantiscano tessiture relazionali con il contesto urbano, evitino caratteri compositivi dissonanti o impropri nelle forme architettoniche, nelle finiture materiche e cromatiche, e utilizzino tipologie

insediative e alternanza dei vuoti e dei pieni (evitando fronti edificati continui), correlate ai tessuti urbani contestuali. Le norme paesaggistiche del PTCP che assumono nell'area lariana rilevanza paesaggistica e efficacia prevalente (punto 12. Allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP vigente) prevedono specificatamente che "Resta in ogni caso essenziale il rispetto dei profili altimetrici dell'edificato, che impone di evitare l'inserimento di edifici o altri manufatti svettanti oltre il livello medio dei tessuti urbani circostanti" (punto 10.3 Allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP vigente). Nel PTCP infine la linea di costa sulla quale si affaccia l'intervento viene classificata come "edificazione qualificata dal verde" pertanto l'intervento dovrà prevedere uno studio dettagliato a firma di un tecnico competente che preveda il rilievo e il mantenimento, laddove possibile, dei più significativi impianti a verde esistenti e un progetto dettagliato delle aree a parco, a giardino, delle fasce di mitigazione e di tutti gli elementi del verde che costituiscono componente del tessuto urbano contestuale e di ampie porzioni del paesaggio lariano in generale;

- l'altezza massima non dovrà superare, in linea generale, lo skyline degli edifici retrostanti l'area ferroviaria e dovrà rapportarsi con gli edifici circostanti. Gli edifici dovranno comunque essere caratterizzati da altezze diverse, non sempre omogenee alla quota massima consentita;
- le aree per servizi dovranno garantire la misura minima riportata; è stabilita una localizzazione obbligatoria (mq 3.440), in grado di garantire il fronte lago. La progettazione dovrà rispettare indicativamente anche per raggiungere gli obiettivi precisati nei punti precedenti, la localizzazione indicata nella presente scheda. Qualora venga realizzata una piscina è possibile conteggiare l'impianto come servizio qualora risponda ai requisiti richiesti ad uno standard dalle normative vigenti e sia convenzionato l'utilizzo per la fruibilità pubblica tramite apposita convenzione (tempi, costi, uso pubblico);
- dovrà essere previsto anche un parcheggio pubblico, (strategico per la localizzazione dell'intervento quale porta d'accesso da nord al lungolago lecchese), di almeno 150 posti auto.

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere SANTO STEFANO con accesso da LUNGO LARIO PIAVE

Situazione attuale:

Area a verde con presenza di un unico edificio.

Destinazione prevista:

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 (Lungo Lario Piave).

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

Si precisa che su Lungo Lario Piave insiste la rete in pressione dalla stazione di sollevamento "Caviate"; pertanto è vietato qualsiasi allacciamento alla suddetta rete.

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, prevendo eventuale estensione di rete su Lungo Lario Piave.

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...)