

atu cinque

CORSO MARTIRI

atu cinque: CORSO MARTIRI

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato tra Corso Martiri, tracciato storico di connessione tra Lecco e Bergamo, asse stradale avente compresenza di destinazioni diverse (commercio, turismo e residenza) e la Via Dell'Isola direttamente sulla sponda del fiume Adda di fronte all'Isola Viscontea. Il comparto comprende un isolato costituito da un impianto produttivo dismesso. La Via Dell'Isola, per il suo calibro ridotto e l'andamento irregolare, non rappresenta l'alternativa al traffico veicolare di Corso Martiri. Questa particolarità ha contribuito a mantenere nel corso del tempo un impianto definibile di "retro urbano" dai caratteri ambientali-paesaggistici e dalle potenzialità insediative e fruibili inesprese.

L'intervento si pone l'obiettivo di rinnovare un'area delicata del tessuto urbano ricompresa tra il fiume Adda e il Corso Martiri mediante un insieme di opere che riguardano il recupero edilizio e funzionale di un edificio esistente e la demolizione degli altri edifici attualmente sottoutilizzati o abbandonati e l'inserimento di nuove costruzioni. Sono previste funzioni residenziali, commerciali e di servizio. Un progetto volto a connettere diversi spazi e volumi nell'ottica di creare visuali aperte connesse a fronti commerciali e ricettivi, in un asse denso di volumi edificati, di funzioni residenziali e attrattive (terziario, commercio, servizi, etc) peraltro in prossimità del Polo universitario e dove il sistema lacuale non è assolutamente percepibile anche se a poche centinaia di metri di distanza. Il progetto deve dotarsi di una permeabilità leggibile, anche dallo stesso impianto morfologico, che sappia "unire" luoghi urbani differenti mediante l'uso di spazi aperti pubblici e accoglienti (piazze, percorsi) con funzioni commerciali ricettive al piano terra e uso di alberature verdi di connessione.

L'intervento interessa principalmente due fronti tra loro differenti. Il primo rivolto verso l'asse storico di Corso Martiri profondamente disomogeneo nei suoi impianti morfo-tipologici il cui unico principio ordinatore è rappresentato dalla continuità della cortina architettonica, quinta urbana comunque disomogenea a livello estetico. Il secondo fronte (quello principale) è rivolto verso il lago e l'Isola Viscontea, affaccio privilegiato adeguato anche a destinazioni di tipo turistico-ricettive.

All'interno di questi due fronti devono essere previsti edifici con altezza, conformazione e giacitura tali da consentire la realizzazione sia di uno spazio pubblico aperto (piazza) fra Via Dell'Isola e Corso Martiri, che la realizzazione di attraversamenti pedonali permeabili. Ogni singolo intervento nelle diverse proposte di Unità Minime di Intervento è pertanto previsto principalmente nell'ottica di tutelare e valorizzare il comparto considerato, prevedendo funzioni e destinazioni atte alla riqualificazione del territorio e ottimizzare la fruizione del rapporto fra la città edificata e consolidata e la risorsa lacuale, anche dal

punto di vista paesaggistico ed ecologico.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Attuativo.

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

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Unitarie plurifamiliari, a blocco.

Caratteri principali e qualificanti: affaccio su strada degli edifici rivolti verso gli spazi aperti pubblici (C.so Martiri, via dell'Isola, nuova piazza); rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana contestuale in relazione all'asse di C.so Martiri e proposta di nuovi allineamenti relazionati al fronte lago quale esito del progetto di riqualificazione dell'ambito lacuale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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.

Per l'area identificata come UMI 1 sono previste opere relative alla riqualificazione della Via Dell'Isola mediante l'allargamento della carreggiata, la sistemazione delle aree verdi e la realizzazione del percorso pedonale alberato. L'UMI 2 deve prevedere la cessione e realizzazione di uno spazio libero ed attrezzato (verde, piazze e spazi pubblici di collegamento tra le due vie parallele (via dell'Isola - Corso Martiri) e coerentemente con l'UMI 1 contribuire alla riqualificazione della Via Dell'Isola mediante l'allargamento della carreggiata e la sistemazione delle aree verdi e attraverso la realizzazione del percorso pedonale alberato.

L'area di Trasformazione deve prevedere un parcheggio finalizzato a fornire gli spazi di sosta ai nuovi residenti, ma anche a sopperire alla domanda di sosta residenziale attuale. Le superfici in cessione devono essere localizzate in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde, considerando quale elemento ordinatore il lago e la sua accessibilità e visibilità su Corso Martiri. Gli interventi previsti sono orientati al recupero dell'edificio da conservare su Corso Martiri e la sostituzione degli attuali edifici industriali esistenti mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto delle relazioni ambientali con il fiume Adda. A tal fine il progetto deve anche coordinarsi con gli altri interventi previsti all'interno della UMI 1.

Le destinazioni previste sono di tipo residenziale e commerciale-ricettivo a piano terra. 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 deve essere considerata la fascia di pertinenza acustica del Corso Martiri. 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.

Sono previste diverse funzioni quali la residenza, l'artigianato di servizio, commerciale e terziario. In tale ambito verrà effettuato il recupero di un impianto produttivo dismesso e pertanto 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 (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene), quali serbatoi interrati 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. Il P.Z.A. colloca l'ambito in classe III che si ritiene corretta anche in relazione alle previsioni di piano. L'ambito ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e pertanto gli interventi previsti devono essere analizzati per quanto stabilito dal DPR 459/98 e deve essere considerata la fascia di pertinenza acustica di Corso Martiri. L'ambito ricade inoltre all'interno di fasce di rispetto di antenne per la telefonia mobile. Dovranno pertanto essere effettuate le verifiche descritte nel paragrafo relativo. 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 fiume Adda è opportuno valutare con attenzione la soggiacenza della falda qualora sia prevista la realizzazione di scavi interrati e per la dispersione delle acque **UMI 1:** Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 30% della SU ammessa nell'UMI, ma minimo la metà (pari comunque al 15% della SU ammessa nell'UMI) dovrà prevedere obbligatoriamente le destinazioni U3.1 e/o U3.8, come sotto riportato.

UMI 2: Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2 - U.7.1 - U7.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 40% della Su ammessa nell'UMI, da prevedersi obbligatoriamente per almeno la metà (pari comunque al 20% della SU ammessa nell'UMI) ubicate preferibilmente al piano terra dei fronti su C.so Martiri, la nuova piazza, via dell'Isola, come sotto riportato.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- in considerazione delle visuali panoramiche verificare gli allineamenti e le altezze degli edifici, al fine di non ostacolare la percezione del lago da parte degli insediamenti preesistenti lungo Corso Martiri che la percezione dei monti da parte di chi percorre la pista ciclo-pedonale lungo il lago;
- verificare l'inserimento dei volumi, garantendo quelli di minore impatto con l'assetto paesistico al fine di porsi in aderenza alle forme del paesaggio interessato e in assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica,

all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;

- realizzare opere di urbanizzazione previste all'interno delle prescrizioni particolari;
- realizzare aree a parcheggio interrate (evitando aree a parcheggio a raso);
- sistemare lo spazio aperto pubblico secondo un progetto finalizzato alla realizzazione di un ampio spazio aperto che non solo svolga la funzione di collegamento fisico e percettivo (camminamento) tra l'asse urbano C.so Martiri e il lago, ma che possa rappresentare una nuova centralità pubblica (piazza) capace di valorizzare e relazionarsi con l'ambiente lacuale e le densità urbane (attraverso l'arredo urbano, l'uso di filari alberati, destinazioni al piano terra, assi direttori, etc.).

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere PESCARENICO con accesso da VIA DELL'ISOLA e da CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE.

Situazione attuale:

Edificato a prevalente vocazione produttivo-servizi (ora insiste un impianto produttivo dismesso) ed in parte residenziale.

Destinazione prevista:

Riqualificazione del tessuto urbano con demolizione e ricostruzione (SC), riqualificazione stradale di via Dell'isola e sistemazione aree verdi (VET) e realizzazione di un nuovo spazio aperto ed attrezzato, di connessione tra Corso Martiri della Liberazione e via Dell'isola (SERVIZIO).

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Dell'Isola e Corso Martiri della Liberazione).

Si precisa che:

- su via Dell'isola è presente il terminale della rete di tombinatura comunale n. 95 con scarico in Fiume Adda,
- su Corso Martiri della Liberazione insiste il collettore primario della fognatura comunale (rete mista).

Le caratteristiche attuali dell'area e il progetto previsto richiedono un intervento infrastrutturale sulla rete di fognatura mista comunale di Corso Martiri della Liberazione mediante la realizzazione di un nuovo sfioratore da posizionare sotto il previsto spazio aperto di connessione e relativa nuova rete di tombinatura ispezionabile con relativo terminale di rete a lago.

* **UMI 1:** Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva

del 30% della SU ammessa nell'UMI, ma minimo la metà (pari comunque al 15% della SU ammessa nell'UMI) dovrà prevedere obbligatoriamente le destinazioni U3.1 e/o U3.8, come sotto riportato.

**** UMI 2:** Le destinazioni compatibili (U2 - U3.1 - U3.8 - U6.1 - U6.2 - U.7.1 - U7.2) rispetto alla destinazione U1 (ai sensi dell'art. 10 NTACM) sono regolate come segue: sono ammesse nella misura massima complessiva del 40% della Su ammessa nell'UMI, da prevedersi obbligatoriamente per almeno la metà (pari comunque al 20% della SU ammessa nell'UMI) ubicate preferibilmente al piano terra dei fronti su C.so Martiri, la nuova piazza, via dell'Isola, come sotto riportato.

Nota: l'edificio di C.so Martiri è individuato nell'estratto aerofotogrammetrico.

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...)