

## atu undici

### TORRENTE BIONE-BELLEDO

#### atu undici: TORRENTE BIONE-BELLEDO

##### INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in un'area interessata da alcuni elementi fortemente caratterizzanti che costituiscono riferimenti obbligati nella costruzione progettuale dell'impianto urbano come ad esempio l'ospedale, presidio di servizi, centralità attrattiva a valenza urbana e territoriale.

Il comparto è adiacente agli imbocchi in entrata e in uscita della galleria di collegamento con la nuova provinciale per la Valsassina e con il raccordo per l'attraversamento cittadino (direzione Milano-Colico). Questa condizione rende da una parte l'area dotata di elevata accessibilità (anche a valenza sovralocale), ma dall'altra rende necessario prevedere interventi di mitigazione. I caratteri strutturali (antropici e naturali) del contesto, anche da un punto di vista ambientale e paesaggistico, sono rappresentati dal fondale costituito dalla fascia pedecollinare segnata da opere connesse alle preesistenti attività di cava, dall'elemento di separazione dall'urbanizzato costituito dal corso del torrente Bione e dall'adiacente tessuto del nucleo storico di Belledo. L'intervento deve prevedere il recupero di aree di cava dismesse con demolizione degli eventuali manufatti esistenti e ricucitura dell'ambito all'interno del tessuto residenziale mediante la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica.

L'intervento, previsto obbligatoriamente con procedura di PII, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni (residenza, residenza temporanea, terziario, turistico ricettivo) oltre ad una quota di commercio di vicinato e artigianato di servizio. Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando sia la presenza ambientale che la presenza antropica. Gli obiettivi del PII devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale (schemature verdi, alberature, percorsi etc.), la valorizzazione dell'area ex cava, il potenziamento della percorribilità soprattutto per le connessioni verso gli ambiti pedemontani e

ciclopeditali e soprattutto per la realizzazione contestuale di infrastrutture a sostegno del comparto. Il progetto deve essere quindi volto ad implementare le polarità territoriali di servizi esistenti (anche per esempio alla residenzialità temporanea e quella convenzionata al fine di soddisfare le esigenze di particolari categorie di "city users" in riferimento alle diverse strutture del limitrofo polo sanitario) coniugando le diverse potenziali destinazioni ammissibili. Nel comparto, caratterizzato peraltro da elevata accessibilità (presenza del raccordo con la Strada provinciale per la Valsassina), il progetto architettonico e urbano deve confrontarsi con gli aspetti ambientali-paesaggistici fortemente caratterizzanti (margine boscato pedemontano, presenza di opere infrastrutturali di rilievo, prossimità nucleo storico di Belledo, etc). Deve essere inoltre garantita una fascia di piantumazione densa verso il campo di calcio dell'oratorio e garantire un'adeguata accessibilità lungo la Via Tonio da Belledo.

## **MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano Attuativo.

## **TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI**

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

Caratteri principali: allineamento stradale; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana, relazione dell'impianto ai tracciati e agli assi direttori stradali.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

Il progetto prevede la realizzazione e localizzazione delle SU ammesse solo ed unicamente nell'area di concentrazione volumetrica (SC) individuata graficamente sulla scheda. Considerato che le pareti delle cave dismesse costituiscono rilevanti fenomeni di degrado paesaggistico, il recupero ambientale costituisce presupposto basilare per l'attuazione dell'ambito di trasformazione. Le aree individuate a verde ecologico territoriale (VET) da recuperare ambientalmente dovranno attenersi ad un apposito progetto di ingegneria naturalistica, che dovrà contenere specificatamente anche gli interventi di rimodellamento del versante (si rimanda come riferimento ai contenuti del manuale di Ingegneria Naturalistica di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

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.

Le valutazioni geologiche, propedeutiche alla progettazione dell'impianto dovranno considerare le norme vigenti per le classi identificate nel piano geologico, ovvero determinare puntualmente le eventuali opere di consolidamento necessarie, valutando per le specificità riscontrabili i punti e le tipologie di dissesto e del grado di rischio presenti. Dette valutazioni dovranno quindi essere utilizzate quali basi per la progettazione degli interventi e le specifiche tecnico costruttive dei medesimi.

Per quanto riguarda il recupero ambientale della ex cava si evidenzia la criticità di rilevare puntualmente

e di prevedere interventi sui fronti di cava reietti che necessitano di opere di messa in sicurezza. I materiali di riporto dovranno essere di provenienza certificata. Si specifica che la valutazione della edificabilità dell'ambito ha tenuto conto della presenza nell'area di una porzione soggetta a particolari condizioni idrogeologiche, non calcolata ai fini edificatori bensì di ripristino ambientale.

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 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.

Considerata la localizzazione dell'intervento nel rispetto del torrente Bione dovranno essere preventivamente analizzate e verificate le eventuali necessità derivanti dall'esondazione e comunque facendo riferimento alle norme vigenti in materia (Reticolo Idrico Minore), prevedendo anche interventi migliorativi della situazione in essere. Sempre per quanto concerne l'ambito dovranno essere valutati e certificati gli impatti acustici in corrispondenza dei recettori già esistenti ed in progetto, in particolare della presenza di strutture ospedaliere. L'intervento deve considerare la realizzazione di un parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico a servizio oltre che del nuovo intervento anche del nucleo di Belledo. Dovrà essere valutata la possibilità di adibire un'area per orti urbani, eventualmente da convenzionare con l'Amministrazione comunale, in prossimità dell'oratorio di Belledo. L'intervento deve prevedere aree di cessione posizionate lungo l'asse viario principale in cui collocare le infrastrutture di progetto, volte ad implementare le dotazioni di comparto. Dovranno essere inoltre previsti percorsi di mobilità lenta di connessione tra via Tonio da Belledo, i servizi previsti (quali il parcheggio pubblico) con il nucleo di Belledo, e con la sentieristica locale.

Si raccomanda particolare attenzione nelle zone più prossime alla classe 4 (pareti rocciose) e risulta necessario verificare la stabilità complessiva dei fronti di cava, prevedere, oltre a interventi di consolidamento, un monitoraggio periodico delle pareti rocciose per scongiurare il rischio di distacco di blocchi. Deve essere esclusa da qualsiasi edificazione e accesso in tutta la zona potenzialmente interessata da distacco e caduta massi. In relazione alla presenza del Torrente Bione si ricordano i divieti di in edificabilità previsti dalla vigente normativa in materia. L'area individuata è prossima sia alla struttura ospedaliera che all'imbocco della galleria della SS Lecco-Ballabio. Pertanto gli interventi dovranno tener conto del clima acustico presente con particolare attenzione anche agli impianti a servizio della struttura ospedaliera e alle ventole di aerazione a servizio della galleria, oltre al rumore da transito veicolare.

## **CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'**

- realizzare opere di recupero ambientale dell'area di cava attraverso opere di rimodellamento e di
- rimboschimento nonché di inverdimento della parete rocciosa;
- garantire la permeabilità visiva verso la zona pedemontana;
- riqualificare il torrente Bione conformemente ai criteri stabiliti dal vigente Regolamento di polizia idraulica e ai fini ecologici-ambientali;

- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare parcheggi pubblici, preferibilmente interrato, ovvero infrastrutture al servizio del comparto;
- utilizzare delle SU ammissibili per edilizia convenzionata, sovvenzionata o agevolata.
- garantire la permeabilità del lotto attraverso percorribilità di connessione.

## **SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS**

L'ambito è localizzato in quartiere BELLEDO con accesso da VIA TONIO DA BELLEDO

Situazione attuale:

Edificato a servizi attività di cava (ditta Unicalce spa e Dolomite Colombo spa) e relativo fronte di cava (sito H4)

Destinazione prevista:

Sostituzione edilizia e inserimento di nuove strutture destinate a servizi, residenza temporanea convenzionata e parcheggio ad uso pubblico (SERVIZIO) e riqualificazione e recupero aree di cava, con mitigazione arborea e inserimento di nuova area da adibire a orti urbani in prossimità dell'oratorio di Belledo (VET)

### **DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE**

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via Tonio da Belledo).

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

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

- un tratto di rete di oleodotto della società ENI SPA (Oleodotto Ferrera—Passo Spluga) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 10 metri per parte della condotta;
- un tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS avente diametro DN 250 (Derivazione Lecco-Mandello) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 5 metri per parte della condotta;
- un tratto di rete di distribuzione del gas metano della società LARIO RETI HOLDING SPA (condotta della IV specie a media pressione) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 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 m<sup>2</sup> 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...)