

SDATU

atu tredici

LOGAGLIO

atu tredici: LOGAGLIO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito, pur non presentando un affaccio diretto sull'asse stradale di Viale Monte Grappa, è contiguo al nucleo storico di Acquate e ai nuovi impianti insediativi unitari a forte impatto che si affacciano su Via Tonale. E' situato in prossimità della scuola della prima infanzia e della scuola elementare di Acquate, centralità significative e fortemente attrattive soprattutto per il contesto urbano del quartiere.

Il comparto appartiene al rione di Acquate, recentemente investito da grandi interventi di sostituzione urbana che hanno modificato profondamente l'impianto originario, con ricadute significative, anche negative, sotto il profilo sociale e d'incremento demografico complessivo.

Attualmente l'area è occupata da impianti produttivi che finora hanno mantenuto la propria attività (a rischio di incidente rilevante) seppure con espressa volontà di trasferire la propria unità produttiva in altra sede.

L'intervento deve perseguire un duplice obiettivo:

- a. prevedere la ridefinizione edilizia mediante la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la creazione di edifici armonicamente inseriti nel tessuto residenziale di riferimento, destinati prevalentemente alla residenza;
- b. incrementare la dotazione di servizi pubblici d'interesse per il quartiere e per tutta la città quali l'ampliamento della scuola elementare e un parcheggio.

La progettazione deve inoltre dare continuità agli elementi di naturalità costituiti dal torrente Capirmate e da una vasta zona a verde posta più a est sopra la Via Rovereto.

L'intervento si deve adattare armonicamente alla maglia insediativa residenziale valorizzando e, laddove è possibile ampliando, la rete di percorribilità ciclo-pedonale. Si prevedono inoltre interventi di salvaguardia e di valorizzazione del reticolo minore, che lambisce il comparto rappresentandone il confine

verso il nucleo storico e la scuola di Acquate. Di particolare rilievo l'opportunità di annettere aree sulle quali realizzare operazioni concrete di ampliamento e di integrazione dei servizi connessi direttamente all'importante plesso scolastico seppur separate dal corso d'acqua e da un percorso pedonale esistente che costituiscono elementi di riferimento obbligati per le previsioni progettuali di connessione per la nuova area destinata a servizi. Particolare attenzione deve essere posta alle altezze massime dei nuovi edifici. Per la realizzazione dell'obiettivo è prevista, in relazione al tipo di intervento, diverse modalità di intervento oltre il piano attuativo, con particolare riferimento al programma Integrato di Intervento.

L'area è dotata di accessibilità (anche con potenzialità a valenza sovralocale), ma sono tuttavia necessari interventi di mitigazione e di infrastrutturazione. L'intervento 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 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.), il potenziamento della fruibilità generale del comparto con le destinazioni pubbliche limitrofe (polo scolastico).

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 valorizzazione. 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 l'ampliamento degli edifici scolastici mediante la realizzazione di una palestra, attualmente mancante all'Istituto che può essere convenzionata anche per un utilizzo da parte di fruitori non necessariamente connessi al solo plesso scolastico. Sino alla definizione ed approvazione del PII vale quanto normato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, ovvero la conferma a destinazione produttiva con interventi ammessi necessari al mantenimento degli impianti esistenti ed eventuali ampliamenti funzionali fino alla permanenza delle attività produttive.

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento / Contratto di Recupero Produttivo (L.R. 14.3.2003 n. 2).

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

L'intervento deve prevedere la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la creazione di edifici

armonicamente inseriti nel tessuto residenziale di riferimento, destinati prevalentemente alla residenza; deve incrementare la dotazione di servizi pubblici d'interesse per il quartiere e per tutta la città quali l'ampliamento della scuola elementare (palestra) e un parcheggio di servizio. Sarà inoltre previsto un sistema di percorribilità lenta che attraversi l'ambito e connetta via Canto-C.so P. Sposi e longitudinalmente lungo il Capirmate.

La progettazione deve dare continuità agli elementi di naturalità costituiti dal torrente Capirmate e da una vasta zona a verde posta più a est sopra la Via Rovereto.

L'intervento si deve adattare armonicamente alla maglia insediativa residenziale valorizzando e, laddove è possibile ampliando, la rete di percorribilità ciclo-pedonale. Deve essere garantita la compatibilità con le norme del reticolo minore.

Gli obiettivi 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 (schermature verdi, alberature, percorsi etc.), il potenziamento della fruibilità generale del comparto con le destinazioni pubbliche limitrofe (polo scolastico).

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 valorizzazione.

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 l'ampliamento degli edifici scolastici mediante la realizzazione contestuale di una palestra, attualmente mancante all'Istituto, che può essere convenzionata anche per un utilizzo da parte di fruitori non necessariamente connessi al solo plesso scolastico, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dotazione.

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. Considerata l'attività in essere soggetta a rischio di incidente rilevante tutti gli interventi di cessazione dell'attività e di bonifica dovranno seguire le procedure di legge in materia, essere adeguatamente garantiti e certificati in sede di progettazione dell'intervento e richiamati puntualmente nella convenzione urbanistica di riferimento.

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.

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.

La progettazione deve essere accompagnata da uno studio di dettaglio del comparto per le modifiche relative alla zonizzazione acustica.

Attualmente l'ambito ospita una azienda a rischio di incidente rilevante (Logaglio), per cui sarà necessario effettuare l'indagine ambientale preliminare con le modalità previste. L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2 ed è lambita dalla classe 4 (corso d'acqua). Si rimanda a quanto definito dalle norme geologiche, sottolineando la necessità di eseguire gli approfondimenti opportuni prima della progettazione degli interventi. L'area risulta inoltre interessata da un corso d'acqua superficiale e pertanto dovranno essere osservati i divieti di edificabilità stabiliti nelle norme del reticolo idrico comunale.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- realizzare e cedere le aree previste per il parcheggio pubblico
- riqualificare il torrente conformemente ai criteri stabiliti dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi, compreso quello relativo all'ampliamento del polo scolastico;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza del sistema e delle infrastrutture;
- prevedere percorsi ciclo-pedonali da inserire all'interno dei nuovi insediamenti
- realizzare fasce di mitigazione ambientale arboreo- arbustive;
- realizzare e cedere una palestra in ampliamento del polo scolastico con relativi spazi accessori che può essere convenzionata anche per un utilizzo da parte di fruitori non necessariamente connessi al solo plesso scolastico;
- realizzare e cedere un parcheggio pubblico di dotazione;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, all'efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- allargamento della Via Rovereto;
- evitare, nella progettazione degli edifici, la formazione di quinte edilizie continue garantendo così, assi di visuali libere.

L'ambito è localizzato in quartiere GERMANEDO con accesso da VIA ROVERETO

Situazione attuale:

Area edificata con prevalente vocazione industriale (Logaglio 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 Rovereto parte bassa, via Ambulanza, Corso Promessi Sposi).

Pur esistendo la rete di pubblica tombinatura su via Rovereto parte bassa, essendo presente il Torrente

Capirmate (parte a cielo aperto e parte intubato) le acque meteoriche non contaminate previste dovranno preferibilmente essere smaltite in corpo d'acqua superficiale.

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.

Si precisa che allo stato attuale all'interno dell'ambito ricade l'azienda a rischi di incidenti rilevanti LOGAGLIO SPA (ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 334/99).

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...)